

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Sondergebiet Am Aubach“ - 2. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 30.03.2023

Projektnummer: 22-2648

Projektleitung: Will / Wolf

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Aubach“ und der 1. Änderung dessen werden im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ folgenden Nutzungsarten zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe (auch Ladenlokale und Fachgeschäfte) mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 200 m².
2. Geschäfts- und Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Wohnen

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Einzelhandel und Indoorspielplatz“ folgenden Nutzungsarten zulässig:

1. Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (inklusive Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.300 m²
2. Ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 500 m²
3. Eine Drogerie mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 700 m²
4. Indoorspielplatz, Kindebetreuung sowie Schank- und Speisewirtschaften

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“ folgende Nutzungsarten zulässig:

Zulässig sind Wohnanlagen für Wohneinheiten mit und ohne Betreuungseinrichtungen, Seniorenpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Bedienstete sowie untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO gilt für die Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird in Metern über Normalnull (NHN) festgesetzt, siehe Nutzungsschablone. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes, alternativ Oberkante Attika.

1.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:

Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

1.5 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:

Pkw-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports (inkl. Solarmodule) sowie Wasserspiele sind zudem in den gemäß Plankarte festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahme: Bauliche Anlagen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig.

1.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

1.6.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen - Nassstaudenflur

Maßnahmen: Der Gewässerrandstreifen ist einmal jährlich zu mähen. Eine Düngung und die Beweidung der Flächen sind unzulässig.

1.6.2 Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen - Ufergehölzsaum

Maßnahmen: Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Erlen (*Alnus glutinosa*) sind zu erhalten oder in mehrjährigen Abständen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. auf den Stock zu setzen. Standortfremde Stauden und Gehölze sind bei Bedarf zu entfernen.

1.6.3 Entwicklungsziel: Struktureiche Gehölzböschung

Maßnahmen: Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Vorhandene Wiesensäume sind einmal jährlich zu mähen. Vorhandene Obstbäume sind zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsminimierung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

- 1.7.1 Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern betriebliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig.
- 1.7.3 Bei der Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, kleinteilige Gliederung der Glasfläche) sind bei Neuanlage nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innere Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Plankarte zugunsten der Nutzer der Sondergebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 und der Gemeinde Waldsolms festgesetzt. Die Fläche ist oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen (siehe Artenauswahl). Die Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 5 Metern positioniert werden, die Zahl der zu pflanzenden Bäume darf dadurch nicht vermindert werden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.9.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der bestehende Baum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen

(Auswahlempfehlung siehe Artenliste).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 °, Satteldächer und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Flachdächer sind bei Neuanlage in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die zusätzliche Montage von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ist ausdrücklich zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO sind selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht bei Neuanlage unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind bei Neuanlage offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Hinweis: Stützmauern sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und richten sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ II) sind bei Neuanlage als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Auf nicht begrünten Dachflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Bspw. unterirdischen Speicherboxen) zu sammeln und als Brauchwasser zur verwenden (Bsp. Grauwasserkreislauf im Haus, Gartenbewässerung).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldsolms.

4.2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle des Aubachs, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich).

4.3 Bauverbotszone

4.3.1 Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der Hasselborner Straße (K 367), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

4.3.2 Hinsichtlich baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenzen, die die Bauverbotszone gemäß Darstellung in der Plankarte unterschreiten, wird auf weiterführende Aussagen in der Begründung verwiesen.

4.3.3 An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

4.4 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu

schützen.

4.5 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.6.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

- f. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

4.6.3 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

4.7 Verwertung von Niederschlagswasser

4.7.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.7.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne Malus sylvestris – Wildapfel

Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.