

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,35
soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: 0,60
Zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:
Max. zulässige bergseitige Traufhöhe: 6,50 m
Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Traufhöhe wird in der Mitte der bergseitigen Gebäuwand von der Oberkante der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
- Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche**
Baugrenzen gem. § 23 BauNVO: offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.
- Grünflächen** gem. § 9 Abs. 15 BauGB
Die Flächen F1 und F2 werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Grünanlage“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen F1 und F2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Abweichend von dieser Regelung wird für das nordöstlich der geplanten Stichstraße vorgesehene Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 8,5 zugelassen.
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** gem. § 9 (1) 16 BauGB
Auf dem Flurstück 122, Flur 11, Gemarkung Schwarzenborn (2046) / Schwarzenborn (634023), verläuft ein Graben, welcher ein oberirdisches Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennziffer: 42988122) darstellt.
Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseitig der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). In Hessen hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10,00 m, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches eine Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG)). Die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG im Gewässerrandstreifen sind zu beachten.
- Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO
Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Garten, Pflanzbeet oder Grünflächen anzulegen sind.
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht überbaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).
Dachbegrünungen
Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20° sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der g-LL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie) Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.
Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden auf maximal 3% der Baugrundstücksfläche begrenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Hessisches Nachbarrecht
Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarrechts einzuhalten.
Durchführung
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäude- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen:
Gebäude, eingeschossig 20° bis 45°
Gebäude, zweigeschossig 20° bis 40°
Ausnahmsweise werden Dachneigungen unter 20° zugelassen, sofern sie als Gründächer ausgebildet werden (siehe auch „Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB Dachbegrünungen“).
Anlagen zur solaren Energienutzung
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.
- Garagen/ Carports (offene Garagen), Stellplätze**
Stellplatzsetzung
Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablöseanweisung“ der Stadt Schwarzenborn auf eigenem Grundstück anzurorden.
Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mind. 1,5 m haben. Bei Carports bemisst sich der Abstand der Vorstellfläche zur Dachvorderkante. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

6.3 Oberflächenbefestigung
Zur Eingriffminimierung sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, private Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Wege und sonstige Grundstücksflächen in wasserdrüchtlager Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weifüßiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.4 Böschungen/ Stützmauern im Bereich öffentlicher Erschließungsanlagen
Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen die zur Straßenbegrenzungslinie liegen.

6.5 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser
Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:
- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²
Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassertank geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwasser-Entsorgung. Der Wasserstand kann bis zum Nüchtern ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

6.6 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bermsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

7. Hinweise

7.1 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2 Trinkwasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Schwarzenborn, Schwalm-Eder-Kreis. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 07.05.1976 (StAnz. 25. S. 1146) sind zu beachten und einzuhalten.

7.3 Bodenschutz
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Verwertung von Erdaushub
Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 49/2015, S. 1150) zu beachten.

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAfBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

7.4 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen)
Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 7.4) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sonnenhang“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.12.2022 bis 20.01.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2022 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sonnenhang“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 02.03.2023 als Sitzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Schwarzenborn, den 2.3. März 2023

 Der Magistrat der Stadt Schwarzenborn
 Bürgermeister

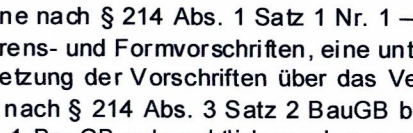
Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

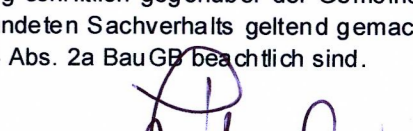
Schwarzenborn, den 2.3. März 2023

 Der Magistrat der Stadt Schwarzenborn
 Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

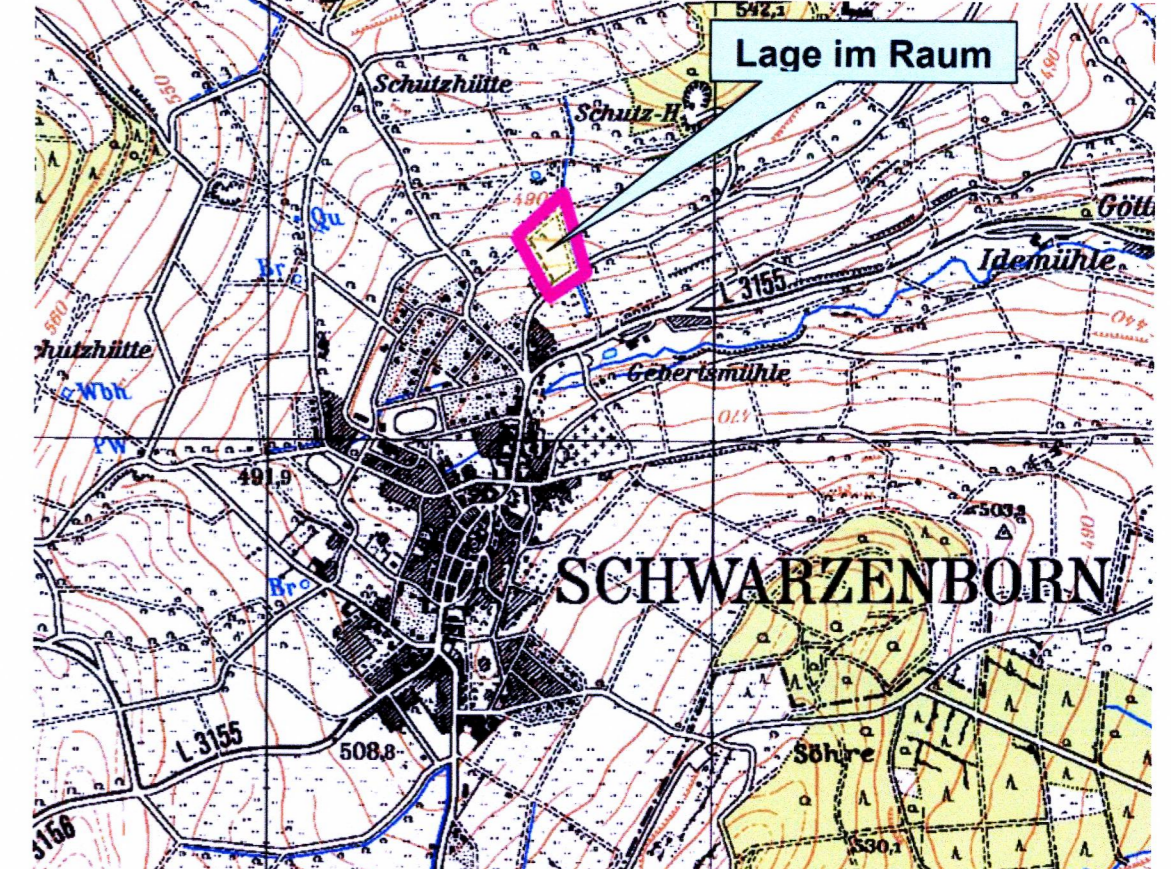
Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Schwarzenborn, den 2.3. März 2023

 Der Magistrat der Stadt Schwarzenborn
 Bürgermeister

Schwarzenborn, den 2.3. März 2023

 Der Magistrat der Stadt Schwarzenborn
 Bürgermeister


Stadt Schwarzenborn


Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sonnenhang“






0422 – Stand: 02.03.2023
 Übersichtsplan ohne Maßstab





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Grünfläche
 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Grünflächen
 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze, vorhanden
 Flurstücksgrenze, geplant