



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Usseln

Bebauungsplan **"Am Osterkopf"**

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

-beschleunigtes Verfahren-

Februar 2022

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Aufbauhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Artikel 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise können Ferienwohnungen nach Maßgabe in Punkt 1.2.2 zugelassen werden.

1.2 Anzahl der Wohnungen/ Ferienwohnungen je Wohngebäude **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 9 BauGB)**

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 3 Wohnungen begrenzt.

1.2.2 Bei Wohngebäuden mit 2 oder 3 Wohnungen kann ausnahmsweise eine Ferienwohnung zugelassen werden, sofern diese 1/3 der Gebäudegeschossfläche nicht überschreitet. Die Gebäudegeschossfläche ermittelt sich aus den Außenmaßen der Gebäude im Vollgeschoss zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss (Z: I) begrenzt.

- 1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe (FH) max. 9,00 m gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Entwurfsverfasser/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes betragen.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 1.6.3 Hofflächen, Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.6.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 1.6.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist als begrünte Offenbodenfläche herzustellen und zu erhalten. Dabei sollen die im Nordwesten des Plangebiets vorhandenen Blocksteine zur Bereichstrennung in einem mindestens 1 Meter breiten Pufferstreifen ausgelegt werden, der der Sukzession überlassen wird. (vgl. Planungshinweise – Lageplan zur Biotop- und Realnutzung).
Die Anlage von Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig.
- 1.6.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Fläche ist als begrünte Offenbodenfläche zu erhalten. Die in ihr vorhandenen standortheimischen Laubgehölze werden zum Erhalt festgesetzt..

Zwingend erforderliche Fällungen (z.B. im Zuge der Verkehrssicherungspflichten) und abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertiger Gehölze innerhalb der Fläche zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, bzw. Walmdächer (auch Krüppelwalm) auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°. Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen in schiefergrau, schwarz oder anthrazit auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung die geringer als 10° ist, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und ausdrücklich zu empfehlen.

2.2 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

2.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhengniveau des jeweils angrenzenden Nachbargrundstücks anzugleichen.

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen, die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

3.4 Verwendung von Leuchtmitteln

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden.

3.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung soll die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.6 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll *„Niederschlagswasser 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.“*

Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) *„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“*

Puffermöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Gründach, Brauchwasserzisterne) sind demnach auszuschöpfen.

3.7 Starkregen-Hinweiskarte

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *nicht erhöhter Vulnerabilität*.

Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.

3.8 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“* (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 *„Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“* sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

3.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 NachbG die doppelten Abstände.

4. PFLANZLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsröse
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Kletterpflanzen:

<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	