Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Schwalefeld

Bebauungsplan
„Gantenhälse, 1. Änderung“

- Bebauungsplan gem. § 13 BauGB -
- Vereinfachtes Verfahren-

Teil A:	Begründung
Teil B:	**Textliche Festsetzungen**
Teil C:	Planteil

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

- vereinfachtes Verfahren -

Februar 2024

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 Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen geändert und daher die textliche Festsetzung zu Ziff. 1.3 **Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)** inhaltlich geändert.

Geänderte Festsetzung:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festgesetzungen getroffen:

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

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe (FH) max. 8,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

HINWEIS:

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gantenhälse“ **bleiben unverändert bestehen** und werden im Rahmen der vorliegenden vereinfachten Änderung lediglich **nachrichtlich** aufgeführt.

Unveränderte Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Betriebe des Beherbungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind nicht zulässig.

1.1.2 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 in allen Vollgeschossen zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

1.4 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

1.4.1 In den mit WA bezeichneten Flächen wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal eins (I) begrenzt.

*1.4.2 Aufgrund der steilen Geländeverhältnisse darf darüber hinaus das Untergeschoss (**U** – siehe Planzeichnung) als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 HBO*

ausgebaut werden. Die Errichtung weiterer Untergeschosse (oder Kellergeschosse) ist in diesem Falle nicht zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße besitzen.

1.7 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)

1.7.1 Alle zu pflanzenden standortgerechten, heimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

1.7.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

Es ist dabei pro 150 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.7.3 Im allgemeine Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune, Hecken).

Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

1.7.4 Fußwege, Hof- und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.7.5 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein Laubbaum zu pflanzen.

1.8 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

1.8.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.8.2 Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuführen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Festsetzungen schließen notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

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 aus gebildet 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. Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m^2 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 bzw. archäologische Funde 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 der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Downloadlink: rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/

files/content-downloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf).

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 (bei Oberboden) bzw. 4 m (bei 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 (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)*
- *Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)*

3.4 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.

3.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

3.6 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.

3.7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.8 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.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	*- Bergahorn*
Fagus silvatica	*- Rotbuche*
Quercus robur	*- Stieleiche*

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Populus tremula	*- Espe*
Salix caprea	*- Salweide*
Sorbus aucuparia	*- Eberesche*

4.3 Sträucher

Cornus sanguinea	*- Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*- Haselnuß*
Crataegus monogyna	*- Eingriffeliger Weißdorn*
Prunus spinosa	*- Schlehe, Schwarzdorn*
Rubus spec.	*- Brombeere, Himbeere*
Sambucus nigra	*- Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*- Traubenholunder*
Viburnum opulus	*- Gewöhnlicher Schneeball*

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	*- Waldrebe*
Hedera helix	*- Gemeiner Efeu*
Parthenocissus quinquefolia	*- Wein*
Lonicera caprinifolia	*- Geißschlinge*

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.

4.5 Bodendecker

Calluna vulgaris	*- Heidekraut*
Rubus fruticosus	*- Brombeere*
Rubus idaeus	*- Himbeere*
Rubus saxatilis	*- Steinbeere*
Thymus pulegioides	*- Feld-Thymian*
Vaccinium vitis idaea	*- Preiselbeere*