

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wiesenmühle in Ringgau-Netra"

Stand: 08.03.2021
SATZUNGSBESCHLUSS

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

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

1. Sonstiges Sondergebiet „Ehemalige Wiesenmühle“ (SO EM) mit der Zweckbestimmung Selbstversorgung und Kleintierhaltung (§ 11 BauNVO).

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:
Innerhalb des Sondergebietes „Ehemalige Wiesenmühle“ ist der Gebäudebestand (Wohnhaus mit vorhandenen Nebengebäuden) zulässig, sowie eine Kapelle, ein Hundezwinger und ein Nebengebäude für Kleintierhaltung („Vierseitenhof“).

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundflächen werden wie folgt festgelegt:

Innerhalb des Sondergebietes „Ehemalige Wiesenmühle“ ist der Gebäudebestand (Wohnhaus mit vorhandenen Nebengebäuden) zulässig, sowie eine Kapelle mit der Grundfläche von 5,30m x 11,99m (= 63,55 m²), ein Hundezwinger mit der Grundfläche von 13,0m x 13,5m (= 175,5 m²) und ein Nebengebäude für Kleintierhaltung mit der Grundfläche von 25,00m x 24,00m (= 600m²).

- 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
Die Höhen der Gebäude werden im Vorhabensplan festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH). Die Maße sind wie folgt festgelegt:

Hundezwinger: FH max. = 3,0m.

Kapelle: FH max. = 6,20m; FH (Kapellenturm) max. = 9,0m.

Vierseitenhof: FH max. = 6,90m.

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen
- der bestehenden Geländehöhe und der Oberkante First (Firsthöhe).

- 3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- C. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- D. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**
Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

G. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenze Obstbäume festgesetzt.
Vorgeschlagen werden:
Eberesche, Speierling, Traubenkirsche, Elsbeere, Kastanie, Ahorn und Robinie.
2. In Hausnähe werden hochstämmige Laubbäume festgesetzt.
Vorgeschlagen werden:
Hainbuchen und Gingko als Hausbaum.
3. Einzelne bestehende Solitärbäume sowie bestehender Gehölzbestand werden mit Pflanzbindung belegt und werden dauerhaft erhalten:
Walnuß, Kastanie und Eiben
4. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:
Vorgeschlagen werden:
Weißdorn, Heckenrose, Holunder, Flieder, Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Feldahorn, Schwarzdorn, Weiden, Heckenkirsche, Hasel, Kornelkirsche

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren und soll durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück verbleiben.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen hat ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern nicht zu rechnen ist (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.09.2020).

F. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums „Netraer Grabens“ und ist von der Tektonik her dem Punkt 1.1.2 „Auensediment, ungegliedert / Lehm, Sand, Kies“ zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Überschwemmungsgebiet Netra:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Netra untersagt ist.

H. Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m breit (§ 23 Abs. 1 HWG).

I. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;

2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;

3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Aufgestellt:

Großenlüder, 08.03.2021

Dipl. Ing. Dagmar Sippel
Planungsbüro pds