

Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Pfaffenwiesbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Lindenstraße“

Entwurf

Planstand: 25.05.2022

Projektnummer: -

Projektleitung: Fischer

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Der Abstand zwischen dem Rand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt bzw. Garagentor beträgt mind. 5m.

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

Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasser-durchlässig zu befestigen.

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

Innerhalb der Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Retentionsmulde als unbefestigtes Becken anzulegen. Der Grund der Retentionsmulde, ihre Böschungen und die angrenzenden Flächen sind durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB:

Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Attiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen. (Artenliste unter 4.1) Das Substrat für die Dachbegrünung muss in der Fläche eine Auflagenstärke von mind. 10 cm haben.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Flachdächer sind zulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m² und 1 Strauch 2 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25% der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Je Baugrundstück ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Echte Walnuss
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	-	Kultur-Birne
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide

Kleinbäume:		Artenliste Dachbegrünung:	
<i>Acer campstre</i>	-	Feldahorn	Allium schoenoprasum - Schnittlauch
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	Calamintha nepeta ssp. Nepeta - Bergminze
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriff. Weißdorn	Campanula spec. - Glockenblume
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn	Dianthus deltoides - Heide-Nelke
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide	Festuca ovina - Schwingel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder	Hyssopus officinalis - Ysop
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere	Koeleria glauca - Schillergras
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere	Poa pratensis - Wiesenrispengras
Sträucher:		Potentilla verna	- Frühlings-Fingerkraut
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gew. Berberitze	Saponaria officinalis - Seifenkraut
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche	Sedum rupestre - Felsen-Fetthenne
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel	Vinca minor - Immergrün
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Hasel	
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster	
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch	
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche	
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose	
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filz-Rose	
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball	
Kletter- und Schlingpflanzen:			
<i>Clematis vitalba</i>	-	Gewöhnliche Waldrebe	
<i>Hedera helix</i>	-	Gemeiner Efeu	
<i>Lonicera caprifolium</i>	-	Wohlriechendes Geißblatt	
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Waldgeißblatt	
<i>Vitis vinifera</i>	-	Echter Wein	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 4.2** Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zur Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.
- 4.3** Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes steht unter dem Vorbehalt einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Behörde.
- 4.4** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

- 4.5** Gem. § 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.
- 4.6** Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nichtentgegenstehen.
- 4.7** Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) 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.
- 4.8** Ergänzend zu 2.1 gilt die Gestaltungssatzung "Alt-Pfaffenwiesbach" in der zur Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.