# 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg II“, Gemarkungen Gusternhain und Breitscheid

## Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses.
Die festgesetzte Firsthöhe darf für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche um maximal einen Meter überschritten werden, wenn als Messpunkt die vorhandene Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses des auf dem südlichen Grundstück angrenzenden Gebäudes (Flurstück 6/3) gewählt wird.

1.3 In der Gemeinbedarfsfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.
Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig

4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21)

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

4.2 Die Flächen des Leitungsrechtes für den Hauptwassersammler sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.
Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden.
Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.
Der Notüberlauf von Drosseleinrichtungen darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

5.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 20 l groß sein.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

5.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hutefläche“ darf nur extensiv mit einem Großvieh je ha beweidet werden.
An den vorhandenen Bäumen ist ein Verbißschutz anzubringen. Abgestorbene Bäume müssen im Biotop bleiben und dürfen nicht gefällt werden. Für abgängige Erlen sind Nachpflanzungen mit Einzelbäumen oder in kleinen Gruppen vorzunehmen, sobald die Abgängigkeit erkannt wird. Ein Verbißschutz ist bei Neuanpflanzungen anzubringen.
Eine Düngung mit Gülle und Dränung der Flächen sind nicht zulässig.
Zusätzlich zur extensiven Beweidung ist die Fläche durch einmalige jährliche Mahd, ab September, zu mähen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren.

5.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hutefläche“ und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der folgenden Tabelle zugeordnet:

| Art der baulichen Nutzung | zugeordnete Ausgleichsfläche |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | Hutefläche, Index 1 |
| Gemeinbedarfsfläche | Hutefläche, Index 2 |
| Straßenverkehrsfläche | Hutefläche, Index 3 |

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Auf den Wohnbaugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

| Bäume: | |
|---|---|
| Sommerlinde * | Tilia platyphyllos |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Rotbuche ** | Fagus sylvatica |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Hainbuche * | Carpinus betulus |
| Esche *, ** | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn ** | Acer platanoides |
| Feldahorn * | Acer campestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche *, ** | Quercus robur |
| Bergahorn *, ** | Acer pseudoplatanus |

und hochstämmige lokale Obstbäume

| Sträucher: | |
|---|---|
| Hasel * | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| Weissdorn * | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere * | Rubus idaeus |
| Hartriegel * | Cornus sanguinea |
| Hundsrose * | Rosa canina |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gemeiner Schneeball * | Viburnum opulus |
| Kreuzdorn | Rhamnus carthartica |

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für zweigeschossige Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf.

7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Dachneigung für die Hauptdächer der Wohngebäude zwischen 30° und 50° gewählt werden. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 50° erhalten.
Diese Festsetzung gilt auch für zweigeschossige Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf.
Garagen und Carports dürfen mit Dachneigungen zwischen 0° und 50° Flachdächern ausgeführt werden.

7.4 Die geneigten Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden.
Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

8.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Stollen Wohlfahrt“. Die Ausgleichsfläche liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Grube Ludwig Haas I“.
Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere gilt, dass

- das im Gebiet anfallende Abwasser vollständig und sicher über dichte Kanäle aus dem Wasserschutzgebiet abzuleiten ist.
- die Versickerung von auf Straßen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den privaten PKW-Stellflächen anfallende Niederschlagswasser nicht zulässig ist. Es ist über die Kanalisation abzuleiten.
- keine Erdaufschlüsse vorgenommen werden dürfen, bei denen die Deckschichten bezogen auf das Grundwasser wesentlich vermindert werden.

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

Stand: 08.01.2019

Aufgestellt:

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de