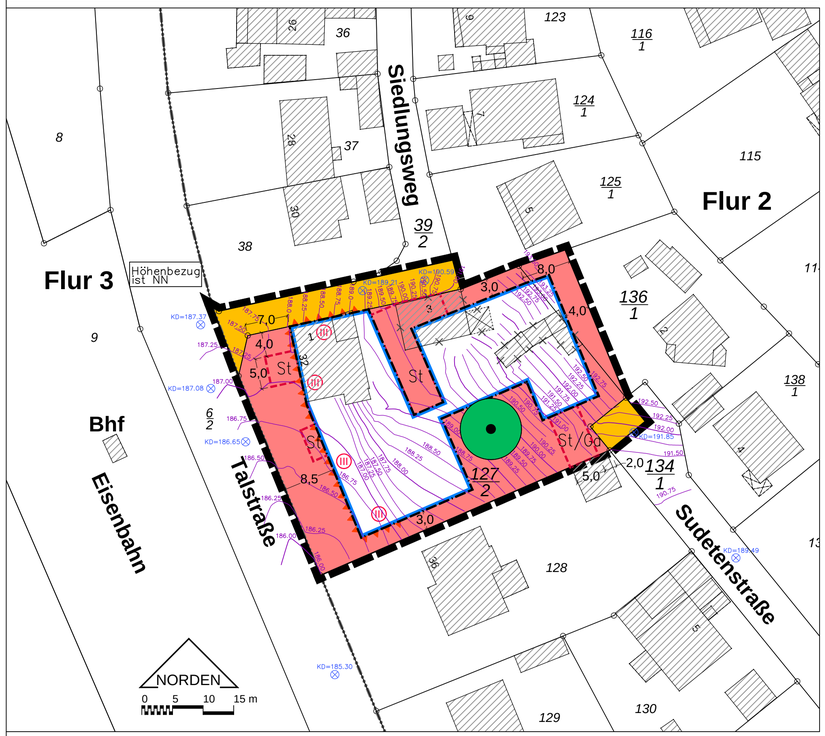
Gemeinde Höchst i. Odw., Ortsteil Hetschbach Bebauungsplan „Schafhecke Hetschbach, 8. Änderung“

Der Bebauungsplan „Schafhecke Hetschbach, 8. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. HÖ 6 „Schafhecke Hetschbach“ und seine Änderungspläne in allen ihren Festsetzungen.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Zu erhaltender Einzelbaum (Spitz-Ahorn)
- St/Ga — Fläche für Stellplätze / Garagen
- Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG und Angabe des Lärmpegelbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
- Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand, Abbruch geplant
- Bemaßung
- Flurgrenze

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente erforderlich.

Die römischen Ziffern an den gekennzeichneten Gebäudefassaden geben den Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 an (siehe nachfolgende Tabelle).

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.06.2019

24.06.2019 Datum — gez. Bitsch, Bürgermeister Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 17.06.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Schafhecke Hetschbach, 8. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

24.06.2019 Datum — gez. Bitsch, Bürgermeister Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 04/2018

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

16.08.2019 Datum — gez. Bitsch, Bürgermeister Unterschrift

Rechtsgrundlagen

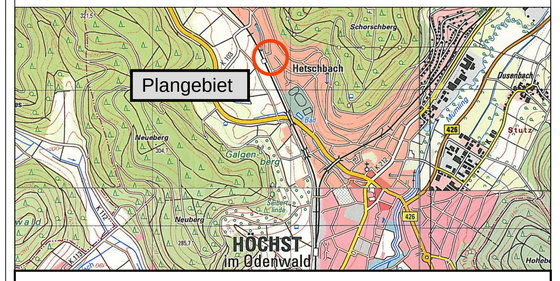
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Übersichtskarte



Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Hetschbach
Bebauungsplan
„Schafhecke Hetschbach, 8. Änderung“

Maßstab : 1 : 500
Auftrags-Nr. : PB70068-P
Stand : Juni 2019

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Dragon
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder gesammelt und als Gieß- bzw. Brauchwasser genutzt werden.

Dachbegrünung

Für Flachdächer bzw. Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1997, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, sind dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Baumschutz

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bauzeitlich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Auswahlliste
(einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

regionaltypische Obstbäume

Eisenbahnbetrieb

Es ist zu beachten, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Es wird besonders auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Verwendung regenerativer Energien

Die Verwendung regenerativer Energien z.B. für die Gebäudeheizung wird empfohlen.

Verwendung umweltfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind die „Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltfreundlicher Außenbeleuchtung“ (erstellt von: Sternenpark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön) zu beachten.

Einbau von Nisthilfen und Fledermauskästen

Zur Förderung der lokalen Population gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse wird der gebäudebezogene Einbau von Nisthilfen und Fledermauskästen empfohlen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II (als Höchstmaß)

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige talseitige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 8,5 m; das Maß kann auf 11,5 m erhöht werden, wenn das oberste Geschoss höchstens ¾ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und mit Flachdach ausgeführt wird. Das jeweilige Maß bezieht sich auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien festgesetzte natürliche Gelände.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Anzupflanzende Laubbäume

An der Talstraße sind mindestens zwei einheimische und standortgerechte Bäume (z.B. gemäß Auswahlliste) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß Festsetzung zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz (Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldräumung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachform

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m sowie Flachdächer. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtbreite von maximal 50 % der Dachlänge und bis zu einem Abstand von 1,0 m zur Firstlinie zulässig.
Sattel- und Pultdächer sind mit naturfarbenen oder roten bis rotbraunen Dachsteinen zu decken.
Bei Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

Dachneigung

Für Sattel- und Pultdächer sind Dachneigungen von 18° bis 40° zulässig.

Fassaden

Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, poliertem Kunst- oder Naturstein oder Mosaikfliesen verkleidet werden.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind als Grünfläche anzulegen und mit einer mindestens 25 %igen Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Auswahlliste) zu bepflanzen.
Die Flächen zwischen der Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Talstraße und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen. Bei einer Vorgartentiefe von über 5,0 m ist eine Zufahrt bzw. Zuwegung zulässig.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Laubgehölzhecken und Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden.

Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.