



Gemeinde Cölbe
Ortsteil Bürgeln

Bebauungsplan Nr. 3.13 „Auf der langen Mauer II“

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
--

Januar 2021

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, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

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. 6 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Höhe von 10,5 m, gemessen an der Oberkante (OK) des der Hauptfirstlinie Gebäudes, nicht überschreiten.

1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 7 m, gemessen an der Oberkante der Attika des obersten Geschosses, nicht überschreiten.

1.2.3 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der mittlere natürliche Geländeanschnitt an der talseitigen Außenwand (im Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

1.3 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Baugrenzen/ Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen.

In Ecklagen an zwei öffentlichen Straßen können Garagen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagenöffnung ein mind. 5 m langer Zufahrtsbereich befindet.

1.5 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)

- 1.5.1 Alle vorhandenen standortgerechten, heimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen, vorrangig klein- bis mittelkronigen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m.*)

- 1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

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

- 1.5.4 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

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

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

- 1.6.2 Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Retentionszisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten.

Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach ist das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des darunter liegenden Geschosses baulich zurück zu versetzen (Staffelgeschoss).

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen auf geneigten Dächern Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauf­länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig. Fassadenflächen sind zu verputzen. Ausnahmen hiervor können für Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

2.4 Einfriedungen zur Straßenseite

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

2.5 Stützmauern

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.

Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Betonpflanzsteinen.

Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,5 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt

muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler 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 HAItBodSchG (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 zu 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 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 bzw. 4 m (bei Ober- bzw. 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/hmue/v/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/hmue/v/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 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

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

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte 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.

3.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen (Gehölze und Sonderstrukturen) betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Der strikte Schutz gilt dabei im Fall einer Bauabwicklung über den Weg im Osten auch für die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Gehölze.

3.8 Hinweise zum Arten- und Biotopschutz

Knöllchen-Steinbrech: Die Art gedeiht u.a. in verhägerten Randlinien wie vielgemähten Extensivrasen oder Wegerändern. Im vorliegenden Fall ist es zumutbar, den außerhalb der Baugrenze liegenden Wuchsort in der privaten Grünfläche vorrangig zu schützen (vgl. „Bestands- und Konfliktplan“). Ist das nicht möglich, sollen die Grundrosetten der Pflanzen mit den unterirdischen Bulben ausgegraben und an den benachbarten, in die Wiesenpflege integrierten Wegrand im Osten (Flst. 142/2) umgesetzt werden.

Hanggehölze: Das kartierte Alt- und Totholz, das sich weitgehend aus starkstämmigen Eichen rekrutiert, kann nur ausnahmsweise, im Zusammenhang mit erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, beansprucht werden. In solchen Einzelfällen sind vorab die Artenschutzanforderungen einzeln zu ermitteln und mit den geplanten Sicherungsmaßnahmen abzuwägen. Zur Verbotsumgehung schuldet auch hier die jeweils handelnde Person die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften. Im Zuge einer Risikoabwägung liegt es auf der Hand, dass dann eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich wird.

Jedenfalls sind im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen geworbene Eichenhölzer aus dem Feldgehölz innerhalb der Hanggehölze zu belassen.

3.9 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.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

(standortheimische Arten)

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

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

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

<u>Äpfel:</u>	<u>Birnen:</u>
<i>Bismarckapfel</i>	<i>Alexander Lukas</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Clapps Liebling</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Graue Jagdbirne</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Gute Graue</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Gute Luise</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Nordhäuser Winterforelle</i>
<i>Gelber Edlapfel</i>	<i>Oberösterreichische Weinbirne</i>

<i>Gelber Richard</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Gloster</i>	
<i>Hauxapfel</i>	<u>Süßkirschen :</u>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Büttners Rote Knorpelkirsche</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Dönnisens Gelbe</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Frühe Rote Meckenheimer</i>
<i>Landsberger Renette</i>	<i>Große Prinzessin</i>
<i>Muskatrenette</i>	<i>Große Schwarze Knorpelkirsche</i>
<i>Oldenburger</i>	<i>Hedelfinger</i>
<i>Ontario</i>	<i>Schmalfelds Schwarze</i>
<i>Orleans Renette</i>	
<i>Rheinischer Bohnapfel</i>	<u>Sauerkirschen :</u>
<i>Rheinischer Winterrambour</i>	<i>Ludwigs Frühe</i>
<i>Rote Sternrenette</i>	<i>Hedelfingers Frühe</i>
<i>Roter Booskop</i>	
<i>Schafsnase</i>	<u>Pflaumen/Zwetschgen :</u>
<i>Schneeapfel</i>	<i>Bühler Frühzwetschge</i>
<i>Schöne aus Nordhausen</i>	<i>Ortenauer Hauszwetschge</i>
<i>Schöner von Booskop</i>	<i>Wangenheims Frühzwetschge</i>
<i>Winterrambour</i>	
<i>Winterzitronenapfel</i>	