

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Bebauungsplan "Schießhütte II" 1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 648), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK_{geb.} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über Ergeschossrohboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfahrsrichtung
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Einrichtung für Senioren)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- LW Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Trafo- und Ladestation für E-Mobilität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- Innerhalb des Teilbaugbietes lfd. Nr. 1 sind je 355 m² und innerhalb des Teilbaugbietes lfd. Nr. 2 sind je 94 m² volle Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
- Innerhalb des Teilbaugbietes lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich bebaut wird, sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.
- Sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelflächenschüssen die Dachflächen des Staffelflächenschusses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamttiefe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schluffmischgemisches mind. 12 cm betragen.
- Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
- Luft-Wärmepumpen sind in das Gebäude zu integrieren.
- Zur Dacheindeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung sind ausschließlich Dachsteine oder Dachziegel in roten Farbtönen sowie in Anthrazit, matt und nicht reflektierend, zulässig.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
- Für Baugrundstücke deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt: Die Baugrundstücke sind auf 40 % der gesamten Länge, die sie unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände.
- Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten aller Baumgärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

- Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
- Bäume 1. Ordnung: H, 3 x v., m. B. 14-16 cm
 - Bäume 2. Ordnung: H, 3 x v., m. D. 14-18 cm; Hei. 2 x v., 100-150
 - Straucher: Str., 2 x v., 100-150
- Bäume 1. Ordnung:**
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Stieleiche - Quercus robur
- Bäume 2. Ordnung:**
 Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Wildapfel - Malus sylvestris
 Wildbirne - Pyrus pyraeata
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Salweide - Salix caprea

- Straucher:**
 Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Roter Hartnagel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
 Hundrose - Rosa canina
 Kletterknöterich - Polygonum aubertii
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Schwarzer Hölzner Sambucus nigra
- Kletterpflanzen:**
 Trompetenblume - Campsis radicans
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Efeu - Hedera helix
 Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum

blühende Ziersträucher/Arten alter Bauergärten:

- Kornelkirsche - Cornus mas
- Fälscher Jasmin - Philadelphus
- Sommerflieder - Buddlejia davidii coronarius
- Buchsbaum - Buxus sempervirens
- Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
- Deutzie - Deutzia hybrida
- Rosen - Rosa div. spec
- Zaubernuss - Hamamelis mollis
- Flieder - Syringa vulgaris
- Hortensie - Hydrangea macrophylla
- Sommersepie - Spiraea bumalda
- Weigelle - Weigela florida
- Mispel - Mespilus germanica
- Blauregen - Wisteria sinensis

- Obstbäume:**
 Kaiser Wilhelm - Apfel
 Gravensteiner - Apfel
 Graue französische Renette - Apfel
 Rheinischer Bohnapfel - Apfel

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

4 Hinweise

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzplattsatzung der Gemeinde Obermörlen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
- 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 nicht entgegenstehen.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Baumröhren und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 - Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Es gilt, dass wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings durch das Anbringen von mindestens vier geeigneten Nistkästen in oder an Fassaden auszugleichen und regelmäßig zu pflegen sind. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929) sowie in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" (SIAnz. 48/1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung festzustellen. Ansprechpartner ist die zuständige Wasserbehörde.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 06.02.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 21.12.2018

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.02.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ober-Mörlener Nachrichten

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ober-Mörlen, den 04.03.2019

K. Paulus
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.03.2019

Ober-Mörlen, den 08.04.2019

K. Paulus
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 18, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen
 Bebauungsplan "Schießhütte II" 1. Bauabschnitt

Satzung

Stand: 24.04.2018
 11.07.2018
 30.09.2018
 02.11.2018
 10.01.2019

Bearbeiter: Fischer
 CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000