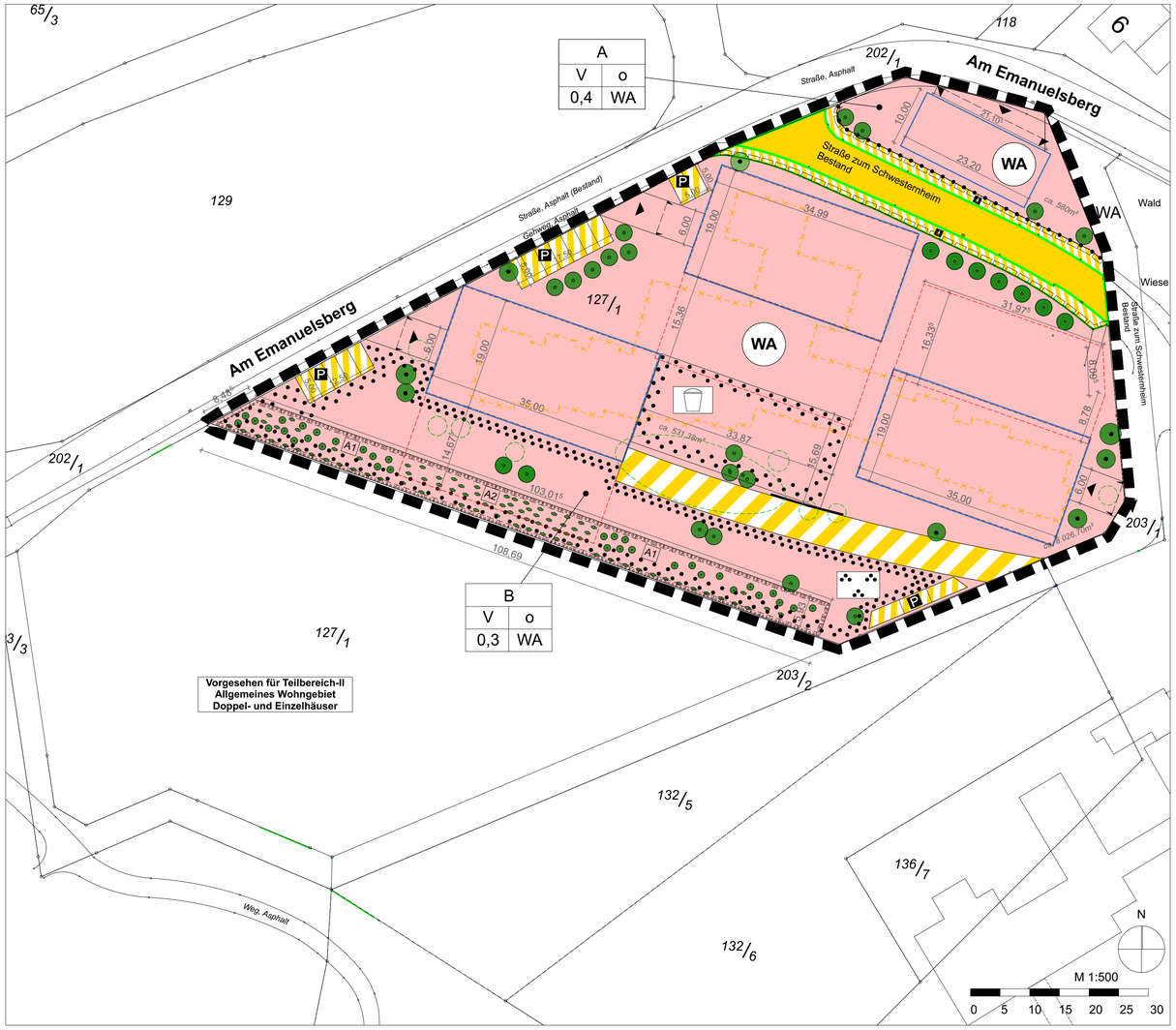

Vorgesehen für Teilbereich-II
Allgemeines Wohngebiet
Doppel- und Einzelhäuser

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 / 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1	
2	3
4	5

1. Bauabschnitt
2. Geschosszahl
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl (GRZ)
5. Art der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkährsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Feuerwehrweg
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Private Parkfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
17 Stellplätze (17 Besucher Stellplätze, 4 davon mit Elektroladesäule)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6 BauGB)

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
Einfahrtbereich (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
Einfahrt (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Privater Spielplatz
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Parkanlage
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Bäume - Anpflanzen

Sträucher - Anpflanzen

Bäume - Erhaltung

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§9 Abs.1 Nr.21 Buchstabe a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Nachrichtliche Eintragungen

Flurstücksgrenzen

132/6 Flurstücksnummer

Bäume / Baumgruppen - Bestand Fällung

Abbruch ehemaliges Altenzentrum

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m BauNVO)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
(1) Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
(2) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
(3) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß §4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 und §19 BauNVO)
(1) Zahl der Vollgeschosse (Z=5) als Höchstmaß
- GRZ im Bauabschnitt A = 0,4 und Bauabschnitt B = 0,3
- die Geschosshöhe der Wohngeschosse wird auf max. 3,00m begrenzt.
- Gemäß § 19 BauNVO darf die Grundfläche von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies gilt auch für Auffüllungen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §14, §21a, §22 und §23 Abs.5 BauNVO)
offene Bauweise (o) gem. §22 Abs.2 BauNVO
(1) Für Bauabschnitt A und B, wird eine offene Bauweise festgesetzt.
(2) Mehrfamilienhäuser sind zulässig
(3) Gemäß §23 Abs.5 sind bauliche Anlagen, im Sinne des §14 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.
(4) Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.
(5) Garagen
- Garagen und ihre Baumasse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder zulässigen Baumasse anzurechnen. (§ 21a BauNVO)
- Im Plangebiet A sind die Garagen Oberirdisch anzulegen.
- Im Plangebiet B sind die Garagen Unterirdisch oder unter Auffüllung anzulegen. Auffüllungen sind unter Berücksichtigung der Topographie zulässig.

4. Abwasser- und Abfallbeseitigung einschl. Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(2) Das Regenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit fachgerecht in die Kanalisation einzuleiten. Ein Ableiten von oberirdischen Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.
(3) Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels Übergabe an das städtische Schmutzwassernetz.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
(1) Bodenbefestigung
- Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen
(2) Kompensation von Eingriffen
- Für die nicht auf der Fläche zu erbringende Kompensation von Eingriffen wird eine Maßnahme des Ökokontos der Stadt Rotenburg als Ersatzmaßnahme zugeordnet. Als Anlage "Planteil-B" dem Bebauungsplan angefügt.
(3) Herstellung von Nisthilfen für Vögel
Innerhalb des Geltungsbereiches sind zehn Niststätten für Vögel vorzusehen und zu erhalten. Diese sind wie folgt auszuführen:
- 5x als Halbhöhle, Anbringung an Gebäuden
- 5x als Höhlenkasten, Anbringung an Gebäuden
(4) Herstellung von Fledermausquartieren
Innerhalb des Geltungsbereiches sind fünf Fledermauskästen vorzusehen und zu erhalten. Diese sind wie folgt auszuführen:
- Sommerquartier (selbstreinigend)
- Winterquartier (selbstreinigend)
Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.
(5) Herstellung von Haselmausquartieren
Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Haselmaustubes vorzusehen und zu erhalten. Diese sind wie folgt auszuführen:
- Anbringen von drei Haselmaustubes (Haselmausröhren) in der neuen Hecke (A1) um eine Rückbesiedelung der Haselmäuse zu erreichten.
(6) Reptilienschutz
Im Sinne des Reptilienschutzes wird empfohlen bei allen Bauarbeiten zur Herstellung von Wohngebäude (einschl. bauvorbereitender Maßnahmen) während der Wanderung von Amphibien einen mobilen Reptilienschutzzaun vorzuhalten, welcher nur tagsüber in den Zufahrtsbereichen für Baufahrzeuge geöffnet wird.
(7) Außenbeleuchtung
Es sind nur Insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Lampen mit nach oben abgekapselten Gehäuse) zu verwenden. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer. Diese Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blaulicht entfalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bernsteinfarbene bis warmweiße Leuchtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2500 Kelvin). Ferner sind Dunkel räume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Wald (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr)
(8) Verbot Schottergärten
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen sind verboten.

6. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchst. A BauGB
(1) Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenauswahl der Liste A als Hochstamm H 3x v. mDb. StU 12 - 14 cm sowie 2 Sträucher vStr 60-100 cm gem. Pflanzenauswahlliste B zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
(2) Je anzupflanzenden Baum ist eine unversiegelte Fläche von mind. 6 qm vorzusehen und zu begrünen.
(3) Die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung A1 aus reinwachsenden Sträuchern, Kleingehölzen und Bäumen ist als dreireihige Heckenstruktur mit Saum herzustellen. Die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung A2 aus freiwachsenden Sträuchern und ist als zweireihige Pflanzung mit Saum vorzusehen. Dabei sind in Maßnahme A1 und A2 standortgerechte, 1x verpflanzte Sträucher verschiedener Arten der Pflanzenauswahlliste B in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m zu verwenden. In Maßnahme A1 ist je Pflanzfläche ein Baum der Pflanzenauswahlliste A als Heister vorzusehen.
(4) Maßnahmen zur Bestandspflege der Randeingrünungen A1 und A2 sind:
- alle 5 bis maximal 25 Jahre einzelne Heckenabschnitte auf den Stock setzen
- abschnittsweise Verjüngung
- kein Gehölzschnitt zwischen dem 1. März und 30. September
- Schnitt möglichst spät im Winter bis Anfang März
- alle 3 bis 4 Jahre, Ende September, den Saum mähen nicht mulchen.
Die Mahd des Saumes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Heckenpflanzen befinden.
(5) Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenen Grund zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenliste A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Stadt Rotenburg an der Fulda anzuzeigen.

7. Pflanzenauswahllisten für Anpflanzungen gem. Punkt 8

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße Hochstamm 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel Kirsche
Quercus robur	Stiel eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg Ulme

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)

Alnus glutinosa	Schwarz Erle
Betula pendula	Gem. Birke
Malus sylvestris	Holz Apfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix caprea	Sal Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstsorten - Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche
Die Obstsortenauswahl soll sich an der Liste alter Obstsorten orientieren.

Weitere geeignete Sorten sind
Apfelsorten: schwarzer Orangenapfel, Juno, Reglindis, Retina, Topaz, Albrecht v. Preußen
Birnensorten: Frühe aus Trevoux, Wilde Eierbirne, Clapps Liebling
Kirschsorten: Große Prinzessinkirsche, Regina, Burlat, Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Weichsel (Sauerkirsche)
Pflaumensorten: Orlenauer Zwetschge, deutsche Hauszwetschge Typ Schüfer, Der Czar
Katinka Zwetschge

Artenliste B - Standort heimische Sträucher

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Komelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Lonicera nigra	schwarze Heckenkirsche
Lonicera xlosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uvacrispa	wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hunds Rose
Rosa corymbifere	Hecken Rose
Rosa dumalis	Vogesen Rose
Rosa subcania	falsche Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Hessische Baurdnung)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(1) Dachform
- Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer
- Als Flachdächer ausgebildete Dächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine Intensivbegrünung mit 8 - 10 cm starker Vegetationsschicht und Sedum-Kräuter Begrünung. Alternativ ist auf mindestens 2/3 der Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen die als Terrassen genutzt werden.
(2) Fassaden
- Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80 - 100) unzulässig.
- Die Verwendung heller Farben wird empfohlen. (3)
Einfriedungen
- Einfriedungen zwischen den Parzellen sind als Hecken, Benjeshecken oder begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist bei den Zäunen ein unterer Abstand des Zaunes zur Geländeoberfläche von min. 15 cm einzuhalten.
(4) zum öffentlichen Verkehrsraum sind Einfriedungen soweit zurück zu versetzen, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden.

III. Hinweise / nachrichtliche Übernahme / sonstige Festsetzungen
(1) Anzahl und Aufstellungsorte für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind mit dem Fachdienst Gefahrenabwehr beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.
(2) Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EAM GmbH Baurichtlinien zu beachten. Vor Baubeginn sollte das Team in Bebra (06622 / 0211-0) kontaktiert werden.
(3) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert
(4) Für die zu erhaltenden Bestandsbäume, die Bäume entlang der "Straße zum Schwesternheim" nach Süden und Osten und zum Wald nach Westen hin sind folgende Maßnahmen zum Schutz der Bäume verbindlich durchzuführen: Der Wurzelbereich der Bäume darf keinen mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt werden. Bauarbeiten im Kronenbereich der Bäume dürfen nur in Handschachtung vorgenommen werden. Dabei dürfen Wurzeln dicker als 2 cm nicht durchgetrennt werden. Beim Einsatz von Baumaschinen, Baggern, Kränen usw. ist darauf zu achten, dass der Schwenkbereich der Geräte im ausreichenden Abstand zu den Gehölzbereichen eingerichtet wird.
(4) Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs.3 HDSchG)
(5) Altlasten und Bodenschutz
- Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach §4 HAltBodSchG hingewiesen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu informieren.
(6) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten. Bezugsquelle:https://umwelt.hessen.de/umwelt/bodenschutz
(7) Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringung auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §6 - §8 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §12 BBodSchV zu beachten.
(8) Während der Bauausführung ist auf die Nutzung fester Wegeführungen gegen Verdichtung von Böden zu achten. Nach Abschluss der Baustelle ist die Fläche wieder zu Entsiegeln.
(9) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone
in einer Breite von ca.0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
(10) Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erossionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen abzustimmen.
Bei Bauvorhaben sind die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das erneuerbare Energiegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 29(5) Nr. 2 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Innerhalb der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Ziergehölze und fremdländische Arten generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbau,- und Strauchearten empfohlen.
(11) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

Quelle: Google Maps

Stadt Rotenburg an der Fulda

Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN Nr.89
"Am Emanuelsberg II"
Teilbereich_1

- ENTWURF -

Stand: 03.10.2023 M1:500

[SoSo] ARCHITEKTURBÜRO GmbH
Sperberhorst 19a 22459 Hamburg TEL.040 57148181 FAX 040 57145838
SOSAN AKYÜZ / ARCHITEKTIN RÜDIGER F. SOLVIE / ARCHITEKT