

Gemeinde Dipperz

Textteil zum Bebauungsplans Nr. 3

"Knesheckenweg" im Ortsteil Dörmbach

Stand: 09.03.2022
ENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 Aufbauhilfegesetz 2021 - AufbhG 2021 v. 14.09.2021 (BGBl. I Nr. 63 S. 4147)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

(3) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): keine

(4) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO):

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze gem. § 23 BauNVO Abs. 1 und 3 festgesetzt und zusätzlich wie folgt festgelegt:

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

3. Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhen der Gebäude werden im Bebauungsplan festgesetzt durch maximale (talseitige und bergseitige) Traufhöhen (TH). Die Maße sind wie folgt festgelegt:

TH max. (talseitig) = 7,50 m

TH max. (bergseitig) = 4,50 m

Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform in Grundriss und Schnitt zeigt, beizufügen.

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

C. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 11 BauGB)

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird im westlichen Bereich des Flst Nr. 5/7 zur Verkehrsfläche Knesheckenweg festgesetzt.

D. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Einzelne bestehende Solitärbäume werden mit Pflanzbindung belegt und werden dauerhaft erhalten oder müssen, bei Verlust, ersetzt werden.

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO
(Örtliche Bauvorschriften)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird für die Hauptgebäude mit 25° - 30 festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-30° zulässig. Die Dacheindeckung ist gemäß der Hauptgebäude anzuwenden.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in rote bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Glasierte Farben sind nicht zulässig.

Dachgauben

Für die Gestaltung von Dachgauben ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Dipperz zu beachten. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

3. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Freiflächen

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform/ -neigung den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Dächer sind möglich. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

4. Garagen und Stellplätze

§ 89 (1) Satz 3 HBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz.

II. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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, hessenArchäologie, 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).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren und soll durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück verbleiben.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten (Trennung von Brauch- und Trinkwasserleistungen).

Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden (Anzeigepflicht). Bei dem Bau und Installation der Trinkwasserleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717:2011-08, zu beachten.

E. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

F. Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums Nr. 2.2.38 „Heubach-Thalau Friesenhausener Grabenzone“ und befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich „Kalkstein, Mergelstein, Tonstein“ „zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. Vorsorgender Bodenschutz

(1) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

(2) Bei einer Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

(3) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

H. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Aufgestellt:

Großenlüder, 09.03.2022

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung
Planungsbüro pds