

Gemeinde Dipperz
Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
**"Sondergebiet Sandberg" im Ortsteil Kohlgrund/
Wisselsrod**

Stand: 01.12.2021
ENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
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. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO.

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Für das vorliegende Sonstige Sondergebiet wird als Zweckbestimmung die Pferdehaltung festgesetzt.

Zulässig sind: Gebäude und Anlagen, die für Pferde- und Kleintierhaltung erforderlich sind (Ställe, Scheunen, Garagen und Nebengebäude).

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Verbindung mit der Pferdehaltung nur innerhalb der Baufenster, die mit „W“ gekennzeichnet sind. Diese Baufenster sind entsprechend vermasst.

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

1. Überbaubare Grundflächen (§ 23 Abs. BauNVO)

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

Innerhalb „W“ ist die Errichtung von jeweils 1 Wohnhaus nur in Verbindung mit der Pferderhaltung zulässig. Maximal können pro Wohnhaus zwei Wohnungen, davon eine Haupt- und eine Nebenwohnung genehmigt 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. Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

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

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

TH max. = 3,5m. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

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

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

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

C. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist nur das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird für die Wohngebäude mit 30 – 45° und für die Nebengebäude mit 15 – 30° festgesetzt.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind rote bzw. dunkle Tonziegel zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind 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.

Maximal zulässige Drempeelhöhe

Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 0,75m. Die Drempeelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

2. Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Holz und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben. Im Rahmen von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG verhindern.

3. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Freiflächen

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform/ -neigung den Hauptgebäuden anzupassen. Begrünte Dächer sind möglich.

Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

4. Garagen und Stellplätze

§ 89 (1) Satz 3 HBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dipperz.

5. Sonstige Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Sandberg“

Die sonstigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Sandberg“ gelten unverändert weiter.

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

Die 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 „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ und ist von der Geologie her dem Punkt 5.3.1.2 „Mittlerer Buntsandstein, ungegliedert / Sandstein, z.T. mit Geröllen, Ton-Siltstein“ zugeordnet. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.

G. 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.

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, 01.12.2021

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung
Planungsbüro pds