



Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Schießhütte II“ 1. Bauabschnitt

Entwurf

Planstand: 02.11.2018

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.3.1 Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2 ist je 198 m² volle Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

1.3.2 Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.5 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1.5.1 Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.

1.5.2 Sonstige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

- 1.5.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 2.1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
- 2.1.2 Luft-Wärmepumpen sind in das Gebäude zu integrieren.
- 2.1.3 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.
- 2.1.4 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- 2.2 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.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
- 2.3.1 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.
- 2.3.2 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.
- 2.3.3 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten 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. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Stieleiche - *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Salweide - *Salix caprea*

Sträucher:

Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
Hainbuche - Carpinus betulus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
Hundsrose - Rosa canina
Kletterknöterich - Polygonum aubertii
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Kletterpflanzen:

Trompetenblume - Campsis radicans
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Efeu - Hedera helix
Wald-Geißblatt – Lonicera periclymenum

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche - Cornus mas
Falscher Jasmin - Philadelphus
Buchsbaum - Buxus sempervirens
Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
Deutzie - Deutzia hybrida
Rosen - Rosa div. spec
Zaubernuss - Hamamelis mollis
Flieder - Syringa vulgari
Hortensie – Hydrangea macrophylla
Sommerspiere - Spiraea bumalda
Weigelie- Weigela florida
Mispel - Mespilus germanica
Blauregen - Wisteria sinensis

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel - Apfel
Riesenboiken - Apfel
Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Roter Herbstkalvill - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel
Winterrambour - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Jakob Lebel - Apfel
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 3.1 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

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ober-Mörlen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) 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.
- 4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll 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.
- 4.4 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.
- 4.5 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 Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 4.6.1 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 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.
 - Baumhöhlen 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.
- 4.6.2 Es gilt, dass wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Haussperlings** 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.

- 4.6.3 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.