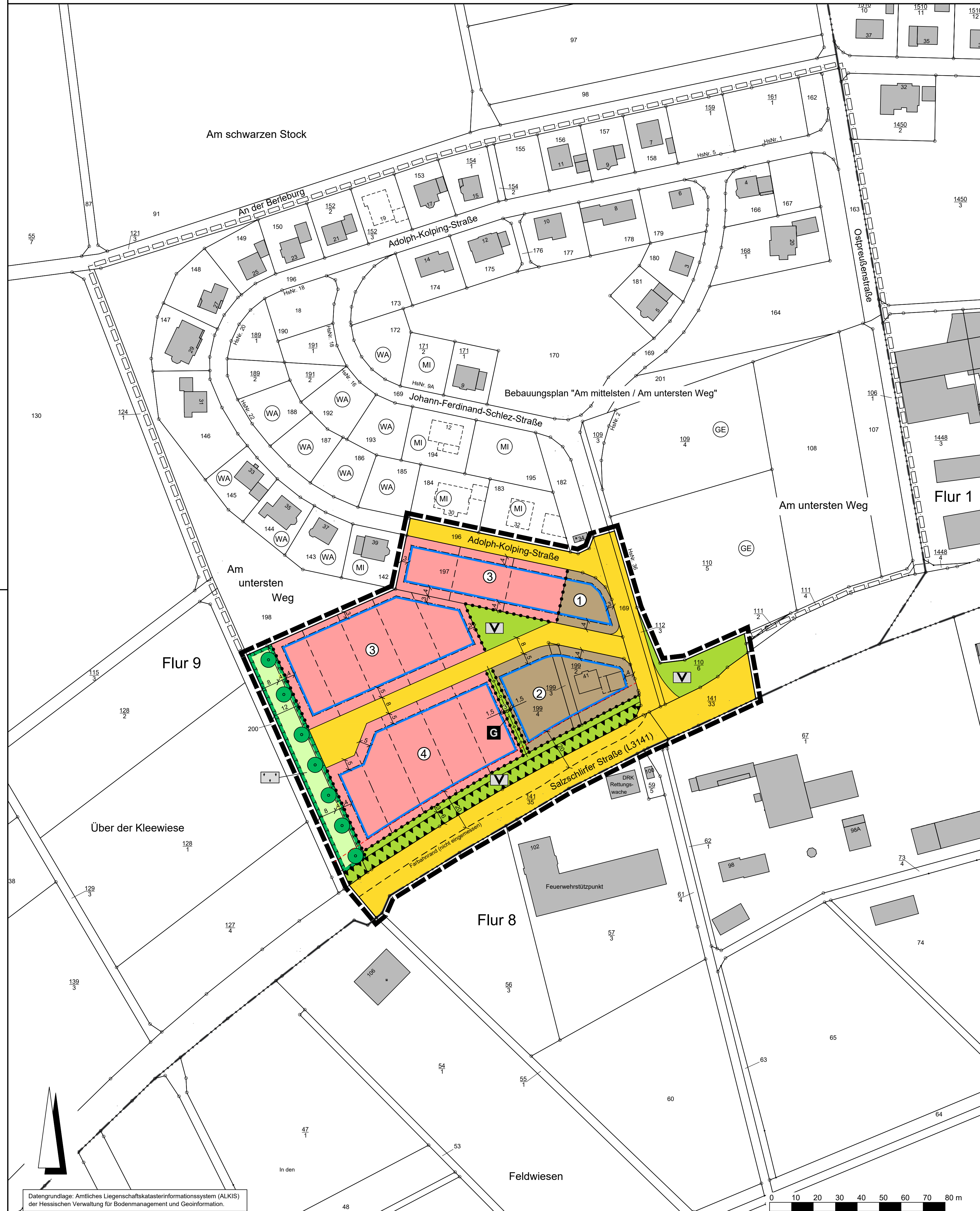


Stadt Schlitz, Stadtteil Schlitz

Bebauungsplan "Am mittelsten / Am untersten Weg"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katastrale Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 9
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen (nicht eingemessen)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün
- Grünstreifen zur Unterhaltung der geplanten Versorgungsleitungen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Gebäude (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	MI	0,4	0,8	II	o	9,0 m
2	MI	0,5	-	II	o	11,0 m
3	WA	0,4	0,8	II	o	9,0 m
4	WA	0,4	0,8	II	o	10,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am mittelsten / Am untersten Weg“ werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

- 1.1.1 Mischgebiet (gilt für MI 1 und MI 2)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (gilt für WA 3 und WA 4)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Alle anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und WA 4 gilt: Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO:

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB:

- 1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Vorhandene Ackerflächen sind durch Einsatz einer regionaltypischen Saatgutmischung oder Mahdgrubübertragung sowie eine zunächst zweischürige Mahd als artenreiches Grünland anzulegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
Bewirtschaftungsempfehlung: Die Flächen sollten ein- bis zweimal jährlich ab 15.06. gemäht werden.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.4.1 Je Planzeichen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4.2 Der Lärmschutzwall ist mit Laubbäumen 2. Ordnung (alle 15 m) und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft zu bepflanzen und zu begrünen (siehe Artenliste).
- 1.4.3 Artenliste (Empfehlung)

- Laubbäume 2. Ordnung:
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Corylus avellana
 - Prunus avium
 - Sorbus aria
 - Sorbus intermedia
 - Tilia cordata
- Sträucher:
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Viburnum opulus
 - Crataegus monogyna und laevigata
 - Euconymus europaea
 - Lonicera xylosteum
 - Rubus fruticosus agg.
 - Sambucus nigra
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa tomentosa
- Feldahorn
 - Hasel
 - Vogelkirsche
 - Mehlbeere
 - Schwedische Mehlbeere
 - Winter-Linde
 - Roter Hartriegel
 - Hasel
 - Gew. Schneeball
 - Weißdorn
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenkirsche
 - Brombeere
 - Schw. Holunder
 - Schiele
 - Hunds-Rose
 - Filz-Rose
 - Gewöhnliche Waldrebe
 - Gemeiner Efeu
 - Wohlriechendes Geißblatt
 - Waldgeißblatt
 - Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

Gemäß der Darstellung in der Plankarte ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Straße (L3141).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 2.1 Dachgestaltung
Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
- 2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeldächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°. Geringere Dachneigungen ab 5° sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25°.
- 2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zu 2.1.1 und 2.1.2 zulässig.
- 2.1.4 Zur Dacheindeckung sind Farböne in grau bis anthrazit und rote Farböne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 2.2 Einfriednungen
Gestaltung der Einfriednungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 2.2.1 Seitliche (und zum Straßenraum rückwärtige) Einfriednungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Sichtschutzzäune (z.B. Flechtstruzziäune) zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 2.3 Grundstücksfreiflächen
Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach dem bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und Hinweise

- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 3.2 Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- 3.3 Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 3.4 Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verteilt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.5 Bauverbotszone
Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.
- 3.6 Im westlichen Planungsbereich befinden sich 20 KV- und Fernmeldekabel der OVAG Netz AG.
- 3.7 Die im Bebauungsplan „Am mittelsten / Am untersten Weg“ festgesetzte externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Schlitz, Flur 8, Flurstück 3 gilt unverändert fort.

Vorfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 13.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2019 bis einschließlich 27.05.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Schlitzer Boten.

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

Schlitz, den _____

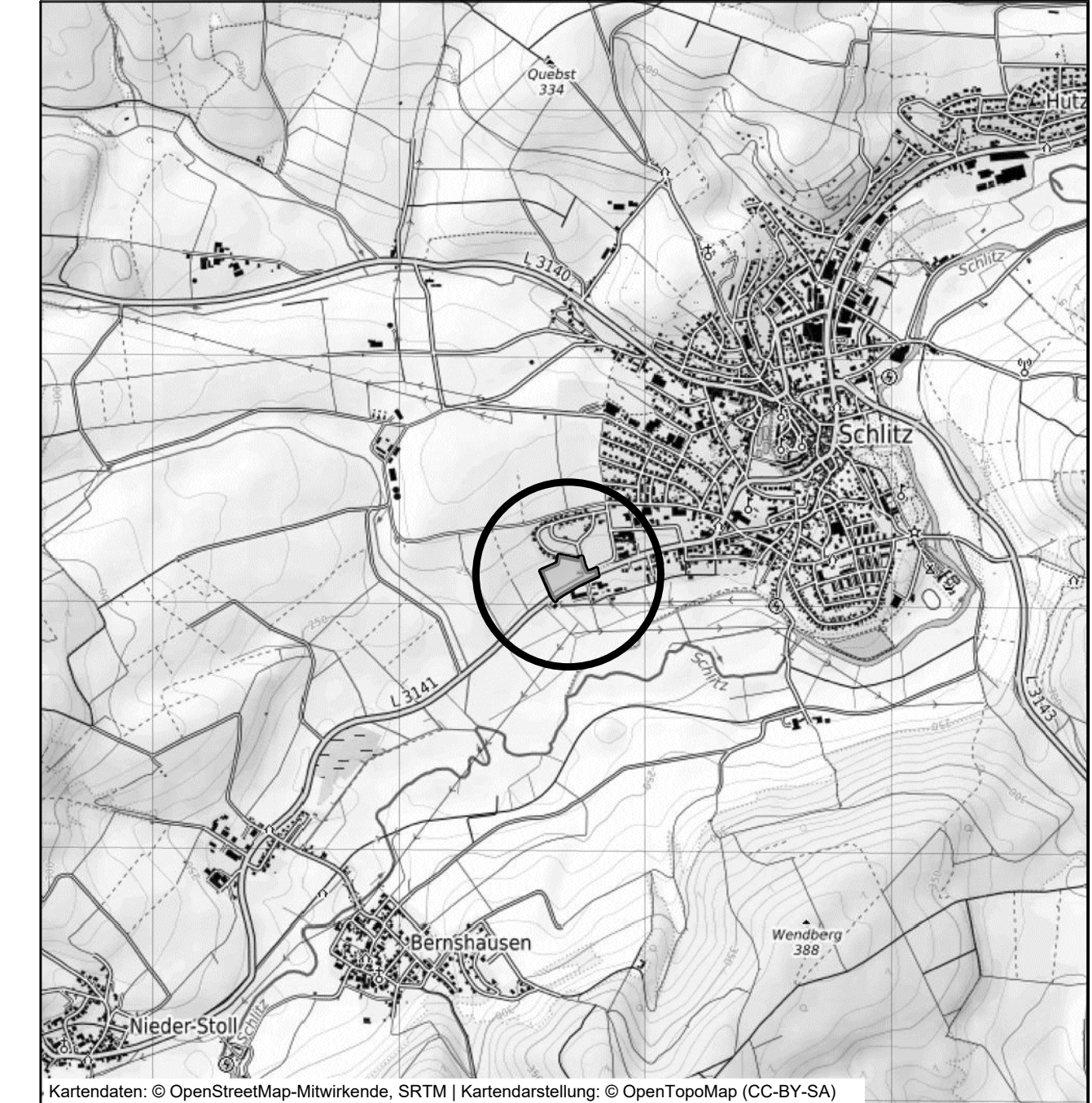
Bürgermeister

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

Schlitz, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 21.08.2018
29.10.2018
08.12.2018
01.04.2019
03.05.2019

Bearbeiter: Wolf, Lischer
CAD: Wellstein

Maßstab: 1 : 1.000