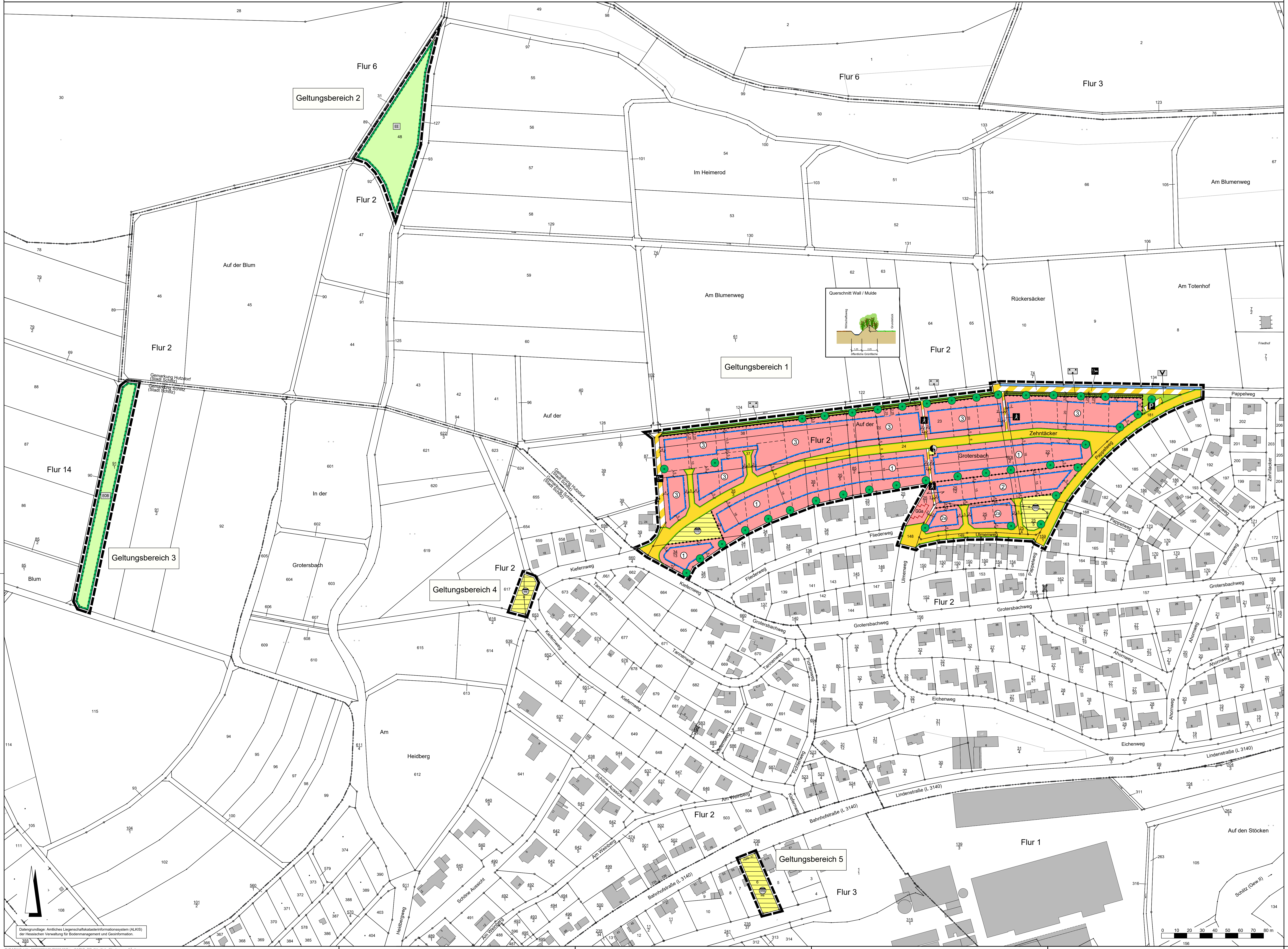
Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf

Bebauungsplan Hutzdorf Nr. 2

3. Änderung im Bereich "Nördlich Fliederweg"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Schlitz-20000221\SUB00046\BricsCAD\S_BP_Nördlich_Fliederweg_3Ä.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

—·—·—	Gemarkungsgrenze
—··—··—	Flurgrenze
Flur 2	Flurnummer
24	Flurstücksnummer
┬┬	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
FH	Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
▭	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
P	Öffentliche Parkfläche
🚶	Fußweg
🚜	Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

▤	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
RRB	Abwasser (Regenrückhaltebecken)
◐	Elektrizität

Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
V	Verkehrsbegleitgrün
▲ ▲	Ortsrandeingrünung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

→	Wasserflächen (Graben)
~~	Versickerungsmulde

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

▭	Flächen für Aufschüttungen / Wall

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
EE	Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Eidechsen
EOB	Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter
●	Anpflanzung von Laubbäumen
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
GGa	Gemeinschaftsgaragen
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

6 4	Bemaßung (verbindlich)
┬ ┬	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
⇄	Zusammengehörige Nutzung

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
①	WR	0,25	0,35	I	o	8,5 m
②	WR	0,3	0,45	I	o	8,5 m
(2a)	WR	0,3	0,45	II	o	9,5 m
③	WR	0,3	0,45	II	o	8,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hutzdorf Nr.2, der 1. und 2. Änderung werden durch die 3. Änderung „Nördlich Fliederweg" aufgehoben.

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb der Reinen Wohngebiete 1-3: Die maximal zulässige Firsthöhe wird über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

Ausnahme: Im Bereich nördlich des Ulmenweges im WA 2a wird für die unmittelbar an den Ulmenweg angrenzenden Grundstücke als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn Ulmenweg, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, festgesetzt.

1.1.2 Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante der Attikaabdeckung.

1.1.3 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt: Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

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

1.3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zur Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

1.3.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2, Flurst. 48, Flur 2, Gemarkung Hutzdorf):

Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat

Maßnahmen: Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 100 m². Eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzliche Anlage von 1 Sandlinse auf einer Fläche von 15 m². Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzliche Anlage von 1 Totholzhaufen auf einer Fläche von 15 m². Zusätzliche Anlage von 1 Steinhaufen auf einer Fläche von 15 m². Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd (Pflegehinweis: mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm)) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.

Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

1.3.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 3, Flurst. 91/1tlw., Flur 14, Gemarkung Schlitz):

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter" ist ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Herbst (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blühmischung.

(Pflegehinweise: Die Aussaat erfolgt (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung) im Herbst. In den ersten zwei Jahren nach der Einsaat erfolgt keine Bearbeitung der Fläche. Erst im dritten Jahr werden ein Umbruch und eine erneute Einsaat im Herbst durchgeführt. Anschließend verbleibt die Fläche wieder für zwei Jahre unbehandelt. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig. Weitere Bewirtschaftungs- und Pflegevorgaben siehe Ausführungen im Umweltbericht).

1.4 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

1.4.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenauswahl 4.1) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.4.2 Je Symbol in der Plankarte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2.Ordnung (siehe Artenauswahl 4.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichartig zu ersetzen.

1.4.3 Bei den Anpflanzungsflächen an der nördlichen Bauzeile ist eine Versickerungsmulde und ein vorgelagerter Erdwall mit einer Höhe von 1m oberhalb der südlichen Oberkante des Grabens gemäß Skizze auf der Plankarte einzurichten. Die Anpflanzungen haben gemäß textlicher Festsetzung 1.4.1 zu erfolgen. (Hinweis: Früchte tragende Gehölze sind zu bevorzugen).

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenauswahl 4.1 aufgeführten Arten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

1.5.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen im Einzelfall zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO)

2.1.1 Für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 35°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.1.2 Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5° bis 25°. Dachneigungen unter 5°sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.1.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

2.1.4 Auf den Flachdächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.2.1 Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitter oder aus Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenauswahl 4.1) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Stützmauern sind gemäß den Vorgaben der HBO zulässig.

2.2.3 Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.

2.2.4 Auf den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel sowie Hecken in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (siehe Artenauswahl 4.1). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 1,0 m sein.

2.3 Anlage für Abfälle (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.3.1 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen oder zu umpflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenauswahl 4.1). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden und Zufahrten zur Garage und Carport.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG

3.1.1 Das auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und dauerhaft (als Brauchwasser) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.1.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 4,0 m³ als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

1. Ordnung (ab 20 m)

Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Quercus robur – Trauben-Eiche
Castanea sativa - Edelkastanie	Salix alba – Silber-Weide
Juglans regia - Walnuss	Quercus petraea – Traubeneiche
Tilia cordata – Winterlinde	Tilia platyphyllos – Sommerlinde

2. Ordnung (ca. 10 bis 20 m)	Obstbäume:
Acer campestre – Feldahorn	Malus domestica – Apfel
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus avium – Kulturkirsche
Salix caprea – Sal-Weide	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Sorbus aucuparia – Eberesche	Pyrus pyraster – Wildbirne
Sorbus domestica - Speierling	Pyrus communis – Birne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Corylus avellana – Gemeine Hasel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Rosa canina – Hundsrose
Frangula alnus – Faulbaum	Salix caprea – Salweide
Genista tinctoria – Färberginster	Salix purpurea – Purpurweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Deutsche Telekom AG

4.2.1 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.3 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz.

4.4 Denkmalschutz

4.4.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.5 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

4.5.1 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.6 Gebäudeenergiegesetz

4.6.1 Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.7.1 Es gibt aktuelle Hinweise auf das Vorkommen der Schlingnatter am Rande des Plangebietes. Die ökologische Baubegleitung ist daher um die Belange der Schlingnatter zu erweitern.

4.7.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.7.3 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.

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 von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

4.7.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Verweis auf die aktuellen Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes.

4.7.5 Die CEF-Maßnahmen (Feldlerche und Zauneidechse) sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Für beide Maßnahmen ist ein Monitoring zu beauftragen (Zeitraum 5 Jahre). Die Monitoringberichte sind jedes Jahr der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.8 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

4.8.1 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.8.2 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.9 Hinweise zum Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.02.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.02.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.08.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Bote*.

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:

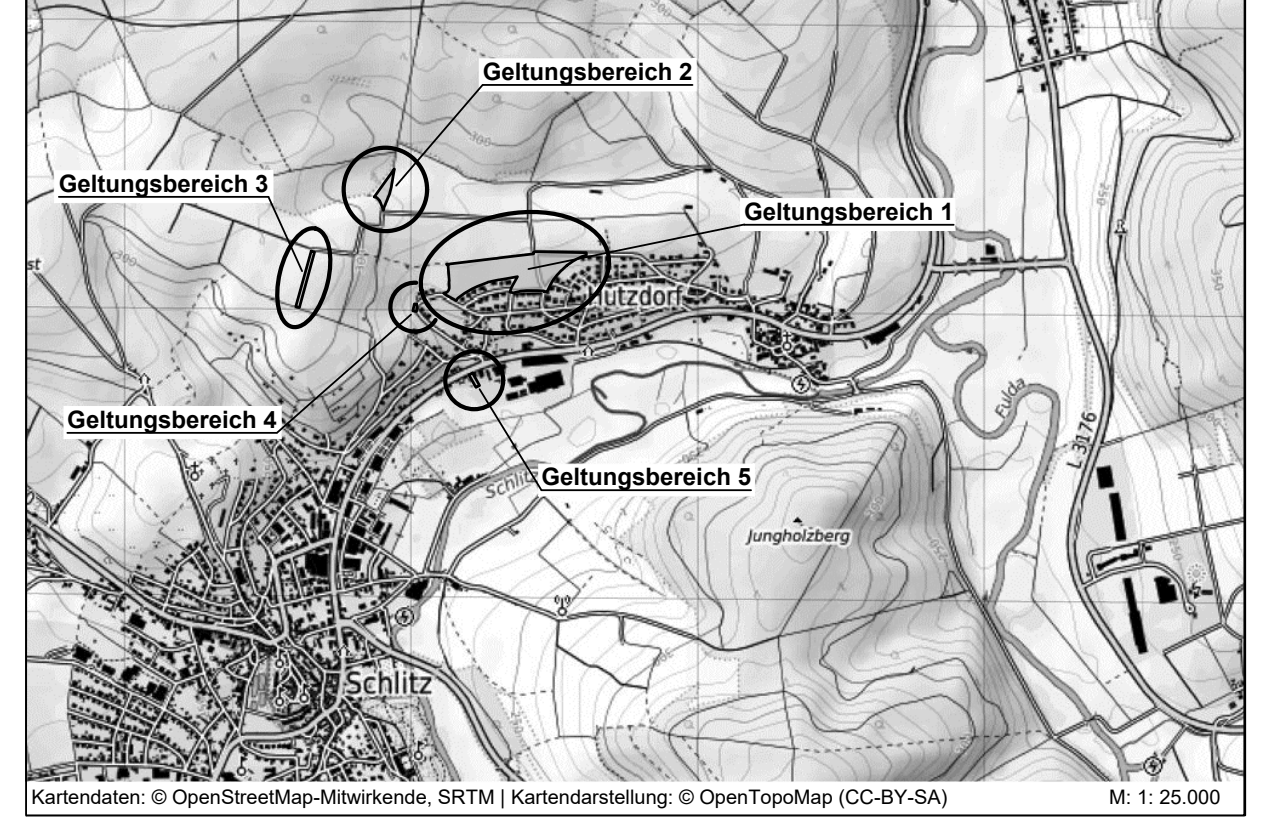
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Schlitz, den ___.___.______

____
Bürgermeister

BURGENSTADT SCHLITZ

Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf
Bebauungsplan Hutzdorf Nr. 2
3. Änderung im Bereich "Nördlich Fliederweg"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	01.11.2021 08.02.2022 10.03.2023 02.08.2023 19.09.2023
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2451