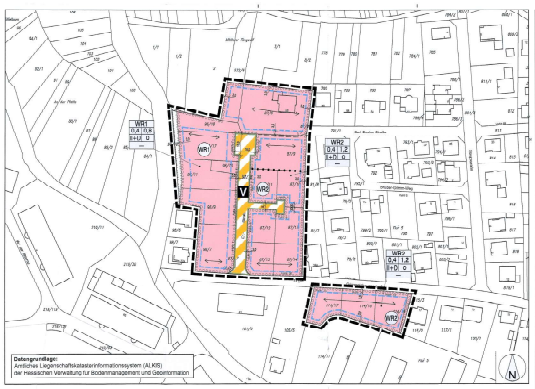

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

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

1.1 Reine Wohngebiete WR1 und WR2 (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmen können nicht zugelassen werden.

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr 1 BauGB)

2.1 Reines Wohngebiet WR1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2+D.

2.2 Reines Wohngebiet WR2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2+D.

3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten beträgt bis zu einer Grundstücksgröße von 2.000 m² höchstens eine plus eine Einliegerwohnung.

6 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr 11 BauGB)

Siehe Ausführungen im Plan. Es sind eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt" festgesetzt.

Entlang dieser Verkehrsfläche sind in Höhe des Baufeldes Abstand Haubentaucher für Grün- und Blaubrüter und Lauf- und Wasserfrösche zu erhalten. Solange keine Gefahr von Ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Anlerkiste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutze zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 9 (4) und § 5 (2) NCNatG)

7.1 Erhalt von Baumhasen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhasen und sie umfassende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Anlerkiste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutze zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufläche

7.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete WR

In den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 werden für die nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Anpflanzen von Bäumen je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche, 1 Obstbaum.
- Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Obstbäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und abgestorbene zu ersetzen. Bei Abgang sind gleichwertige Neuanpflanzungen vorzunehmen.

Für Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Bepflanzung der Pflanzinseln wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

7.2 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewertung (gem. § 44 BNatSCHG)

7.2.1 Erhalt des sich westlich anschließenden baumbestandes im Bereich des Vorhabens (M1)

Entlang der Böschungen eines tief eingeschnittenen Hohlweges, der die westliche Grenze des Geltungsbereiches begrenzt, befindet sich ein großflächiger Baumbestand mit teilweise alten Kirschen und Weiden. Dieser Gehölzbestand bietet stellenweise von abgebrochenen Astbäumen, die aus Gründen der relativ geringen Standfestigkeit, der Verkehrssicherungspflicht und Gefahrenabwehr entnommen werden müssen, insgesamt die Lebensraum erhalten.

Dieser ist für die heimisch ortsansässigen europäischen Vogelarten der Lebensraum als geeignet anzusehen. Da die Fledermäuse vor allem die baumartig ausgeprägten Bereiche als Nahrungsraum nutzen, ist hier Richtung des Bestandes von einem Verlust von Nahrungsbereichen auszugehen. Die Mobilität der nachgewiesenen Arten sowie die den Planungsraum umgebenden Strukturen führt aber dazu, dass es nicht zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Fledermausarten kommt.

7.3.2 Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (M2)

Rodungsarbeiten für die Rekultivierung des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind ausschließlich im Zeitraum der Vogelbrutzeit, hier vom 01. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Fortpflanzungsstätte streng geschützter Vogelarten. Der Verbotstatbestand.

7.3.3 Schaffung von Nistkästen für europäische Vogelarten (M3)

Der Verlust an natürlichen Höhlen innerhalb des Strauchbestandes ist durch das Anbringen künstlicher Nisthöhlen vorzusetzen auszugleichen. Als geeigneter Standort werden die zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Westrand des Gebietes festgesetzten Flächen und die entsprechenden Bäume benannt. Hier sollen insgesamt 20 künstliche Nisthöhlen angebracht werden.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Luftschallschutz

Gewerbliche emittierende Anlagen (z.B. Multimediaplätze, Laserfächer usw.) sind dem Stand der Technik so auszustellen, zu errichten und zu betreiben (z.B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt kein Immissionsort (Gebäude, Aufenthaltsräume usw. (Gebäude, Aufenthaltsräume) (RAS) es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen kommt.

8.2 Lärmschutz

Geräusche emittierende Kühl-, Heizungs-, Lüftungs-, Pumpen- und Ellenanlagen (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) und vergleichbare Anlagen dürfen an der Grenze des reinen Grundstücks keinen höheren Schallpegel, gemessen als Beurteilungspegel nach TA Lärm, als 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht erzeugen.

8.3 Lichtimmissionen

Vor Einbau Sonnenlichtreflexionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schutzbedürftige Bauverwendungsräume und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bei Anlagen unzulässig.

Zum Schutz von empfindlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen sind keine weiteren Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energieeffizient, stromsparend und insektenverträglich (UV-Arme Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von besonders schutzbedürftigen Bauverwendungsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ausgenommen sind in Ländern Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltung soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außerhalb dürfen nicht direkt auf den Fenstern von schutzbedürftigen Bauverwendungsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gartengruppen entstehen können.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 90° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke Gelnhausen GmbH ist auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Die versiegelten Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belag (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen) zu befestigen. Bituminöse Beläge wie Asphalt oder Gußasphalt sind nicht zulässig. Andere Beläge können versagt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch gewachsene Bäume (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Grünanlagen abzugrenzen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Mindestpflanzfläche von 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10/18.

Die Bepflanzung der Pflanzflächen wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

2 Anschluss an die Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Gelnhausen

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Geothermie, Luft-Wärme-Pumpe und Solarenergie wird begrüßt. Der Nutzung regenerativer Energien wird ein Vorrang vor dem Benutzungs- und Anschlusszwang an die Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Gelnhausen gewährt.

C Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Untergrund geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten, Bodenverunreinigungen, Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen und von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist dies gemäß § 4 Abs. 1 HAltBodSchG unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind gemäß § 4 Abs. 2 HAltBodSchG bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Luftbild rechts dargestellte Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachverdichtungsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

4 Regenwasserbewirtschaftung

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 37 (1) und 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 verwiesen. Nach § 42 (3) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, die es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll nicht mehr als in geringem Maße verunreinigt werden. Gemäß § 37 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

5 Pflanzliste

5.1 Pflanzliste 1 - mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus Cerotina (Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

5.2 Pflanzliste 2 - kleinkronige Bäume

Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Carpinus orientalis (Hainbuche)

5.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rainkirschenhe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

5.4 Pflanzliste 4 - Obstbäume

Äpfel	Pflückreife	Genussreife
Boskop	September	bis XII
Cox Orange	September	bis Anfang XII
Danziger Kant	Sept.-Oktober	bis I
Erbachhofer	Sept.-Oktober	bis XII
Geheimrat Dr. Oldenburg	September	bis XII
Jakob Fischer	August	bis XI
Kaiser Wilhelm	Oktober	bis II
Lohrer Rambour	Oktober	bis IV
Rote Sternrenette	Oktober	bis II
Prinzenapfel	Oktober	bis V
Retina	September	bis X

Sonstige Obstarten

Mirabelle von Nancy	September

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **22.02.2017**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **15.03. - 24.04.2017**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **26.06.2017**

29. Juni 2017
(Datum)
Bürgermeister Dietzel
(Siegelabdruck)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans

(10 Abs. 3 BauGB) **10.07.2017**

10. Juli 2017
(Datum)
Bürgermeister Dietzel
(Siegelabdruck)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR1	Art der baulichen Nutzung	
0,4 | 0,8	GRZ	GFZ
II+D | 0	zwingend	Höchstmaß

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Erhalt von Baumhecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

unterirdische Versorgungsleitungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Firstrichtung

ROB
Stadtentwicklungsgruppe
ARCHITEKTEN +STADTPLANER
Schulstraße 6 63654 Büdingen / Hessen

Planungsbüro Dr. Koch
Landschaftsplanung, FFH-Pflege, DVO, Umweltbericht
Natur- und Landschaftsplanung, Gewässerökologie/Renaturierung
zum Hemmerich 2, 63571 Gelnhausen, Telefon/Fax/Anrufbeantwortler
T 06051 82 18 79, F 06051 82 18 80
www.buero-koch.de

Stadt Gelnhausen
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Wohnpark Ringwolf"

Bearbeiter:	Rüringer		
Plan-nr.:	1037_010-DPL	Maßstab:	1:1000
Datum:	06.07.2017	Format:	Din A0

Satzung