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.

Ausnahmsweise können 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 kulturelle, gesundheitliche und sportliche 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 Firstrichtung 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 eins plus eine Einliegerwohnung.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan. Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt" festgesetzt.

Entlang dieser Verkehrsfläche sind in regelmäßigem Abstand insgesamt 10 groß- bis mittelkronige Laubbäume 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. 16/18.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

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 §3 (4) und § 5 HENatG)*

7.1 Erhalt von Baumhecken

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende 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 Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete WR

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

- Anpflanzen von Bäumen je 100 qm nicht überbauter 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 dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

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

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

7.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung *(gem. § 44 BNatSchG)*

7.3.1 Erhalt des sich westlich anschließenden Baumbestandes im Bereich des Hohlweges (M1)

Entlang der Böschungen eines tief eingeschnitten Hohlweges, der die westliche Grenze des Geltungsbereichs begrenzt, befindet sich ein großflächiger Baumbestand mit teilweise alten Kirschen und Weiden. Dieser Gehölzbestand bleibt abgesehen von abgängigen Altbäumen, die aus Gründen der reliefbedingt geringen Standfestigkeit, der Verkehrssicherungspflicht und Gefahrenabwehr entnommen werden müssen, insgesamt als Lebensraum erhalten.

Damit ist für die Gebäude brütenden europäischen Vogelarten der Lebensraum als gesichert anzusehen. Da die Fledermäuse vor allem die baumartig ausgeprägten Bereiche als Nahrungsraum nutzen, ist bei Rodung des Bestandes von einem Verlust von Nahrungsflächen 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 Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 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 Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

7.3.3 Schaffung von Nisthilfen für europäische Vogelarten (M3)

Der Verlust an natürlichen Höhlen innerhalb des Streuobstbestandes ist durch das Anbringen künstlicher Nisthöhlen vorauslaufend auszugleichen. Als geeigneter Standort werden die zum Erhalt der vorhandenen Baumhecken am Westrand des Gebietes festgesetzten Flächen und sie aufbauende 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 Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Lagerfläche usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z.B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt schützenswerter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen kommt.

8.2 Lärmschutz

Geräusche emittierende Kühl-, Heizungs-, Lüftungs-, Pumpen- und Filteranlagen (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) und vergleichbare Anlagen dürfen an der Grenze des eigenen Grundstücks keinen höheren Schalldruckpegel, gemessen als Beurteilungspegel nach TA-Lärm, als 39 dB(A) am Tag und 29 dB(A) in der Nacht aufweisen.

8.3 Lichtimmissionen

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-Armes 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 benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen 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. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltung soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° 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 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag (Pflaster, Ökosteinen, bzw. Rasengittersteinen) zu befestigen. Bitumindse Beläge wie Asphalt oder Ortbetonflächen sind nicht zulässig. Andere Beläge können verlangt werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume (Stammumfang min. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Mindestpflanzfläche von 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächendeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen und Böschungen zu unterteilen. Pflanzflächen sind gegen überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

2 Anschluss an die Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Gelnhausen

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 § 20 HDSchG, anzuzeigen.

2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Untergrund geruchliche oder visuelle Auffälligkeiten, Bodenverunreinigungen, Altablagerungen 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 zu Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erheblich 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 Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

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

4 Regenwasserableitung

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 37 (5) und 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 verwiesen. Nach § 42 (3) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 37 (5) 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 Gewöhnliche (Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

5.2 Pflanzliste 2 - kleinkronige Bäume

Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)

5.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

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

5.4 Pflanzliste 4 - Obstbäume

Äpfel	Pflückreife	Genussreife
Boskop	September	bis XII
Croncels	September	bis Anfang XII
Danziger Kant	Sept.-Oktober	bis I
Erbachhofer	Sept.-Oktober	bis XI
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
Pimona	Oktober	bis V
Retina	September	bis X
Sonstige Obstarten		
Fränkische Hauszwetsche	Sept.-Okt.	
Wangenheims Frühzwetsche	Aug.-Sept.	
Mirabelle von Nancy	September	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **09.02.2011**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **18.07. - 19.08.2011**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **26.10.2011**

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans

(10 Abs. 3 BauGB) ..... 03. NOV. 2011

Gelnhausen, 14. NOV. 2011 (Datum)

Thorsten Stolz (Bürgermeister)

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

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Anz. Vollgesch.	Bauweise

6. 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

mögliche Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

Firstrichtung

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung Pflanzenökologie Umweltforschung
Natur- und Artenschutz Umweltverträglichkeitsstudien/Gutachten
Zum Wolfborn 3 D-63571 Gelnhausen info@buero-huck.de
T. 06051-62 81 76 F. 06051-60 56 18 Mobil 0173-44 34 446
www.buero-huck.de

Stadt Gelnhausen
Bebauungsplan "Wohnpark Ringwolf"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1102_01S-BPL	Masstab:	1:1000
Datum	17.10.2011	Format	Din A0

Satzung