

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO) (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1), (2) BauNVO zulässig:

 Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden

Anlagen f
ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

(3) Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,3), die Geschossigkeit (I, II) und die Firsthöhe (7,5 m, 10,0 m) gem. Planzeichnung festgesetzt. (2) Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhen ist die bergseitige Höhenlage des natürlich anstehenden Geländes

in der Mitte der bergseitigen Gebäudefassade. (3) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO) (1) Garagen und Carports können mit einem Mindestabstand von 3,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie, Stellplätze ohne jegliche Begrenzung errichtet werden. Entlang von Fußwegen können Ausnahmen zugelassen werden. (2) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen. Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind nur als In- und / oder Aufdachanlagen und Fassadenanlagen zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsfläche ist nur informativ dargestellt, die detaillierte Ausgestaltung obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB)

(1) Die festgesetzten Flächen der Aufschüttung sind unter Beachtung eines Abstandes von 2,0 m in fertiger Wuchshöhe von der östlichen Straßenkante des Langenhainer Weges inkl. der mind. 2,0 m hohen Wallanlage mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang der Begründung 3-reihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die Pflanzabstände von 1,5 x 1,5 m sind über die Gesamtflächen einzuhalten.

(3) Die verbleibenden Flächen parallel zum Langenhainer Weg sind mit einer Ansaat des Landschaftsbaus anzuleger und dauerhaft extensiv mit max. 2-maliger Mahd im Jahr zu unterhalten. (4) In der Fläche parallel zum Langenhainer Weg ist das Verlegen von Leitungen zur Abführung des

Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zulässig. (5) Die Flächen parallel zum Höhenweg sind gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 als extensive Wiesenflächen zu erhalten und zu unterhalten. Die Flächen sind einmal im Jahr nach Blüte der Hauptbestandsbildner

zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Fläche im Südwesten des Plangebietes ist gleichartig zu unterhalten. (6) Die Pappel auf der Südspitze des Gebietes ist zu erhalten und nach Abgang durch einen neuen

standortheimischen Alleebaum StU 12/14 zu ersetzen. (7) Die Flächen im Teilgeltungsbereich 2 dienen dem Ausbau von unterirdischen Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser. Nach Ausbau der Versickerungsanlagen ist die Oberfläche gem. dem Bestand wieder herzustellen und zukünftig extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind einmal im Jahr nach Blüte der Hauptbestandsbildner zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

2.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Kreisstadt Eschwege und eines Erschließungsträgers belastet sind (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen ist das Verlegen und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Ableitung von Oberflächenwasser zu dulden.

(2) Im Bereich der Flächen sind Anpflanzungen unzulässig, eine mögliche Überbauung bzw. Überdeckung ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

2.10 Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BlmSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen 9 (1) Nr. 23 a BauGB) In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung fossiler Brennstoffe mit der Ausnahme von Erdgas unzulässig.

2.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und

sonstigen Gefahren i.S. des BlmSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (1) Entlang der Landesstraße L 3424 ist im Plangebiet eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall mit einer Höhe

von mindestens 2 m über Grund zu errichten. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. (2) Die Anforderung an die Luftschalldämmung R'w,ges für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen wird nach

Tabelle 7 in DIN 4109:2016-07 (s.a. Begründung) entsprechend dem Lärmpegelbereich des Gebäudes in der farbigen Pegelkarte in Abbildung 5 des Lärmgutachtens Nr. L 8227 der TÜV Hessen GmbH vom 06. Februar 2017 (s.a. Anhang der Begründung) festgesetzt. (3) Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von

bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem Lärmgutachten Nr. L 8227 vom 06. Februar 2017 dargestellt. Für den Schallschutznachweis ist dann die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Gebäudeseiten des geplanten Gebäudes heranzuziehen.

(4) Schlafräume und Kinderzimmer der Häuser in der 1. Bauzeile entlang dem Langenhainer Weg mit Fenstern in Richtung Straße sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszurüsten, die ein Lüften der Räume auch ohne Öffnen der Fenster ermöglichen. Bei der Berechnung der Luftschalldämmung R'w,ges der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

2.12 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen. (2) Je 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu oflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)

(1) Für den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden seitens der Kreisstadt Eschwege Flächen in der Gemarkungen Albungen und Eschwege zur Verfügung gestellt. Die Regelung erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Eschwege und der Unteren Naturschutzbehörde des WMK. Den Eingriffen auf den Privatgrundstücken werden 77,02 %, den Eingriffen durch öffentliche Maßnahmen 22,98 % der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ist dabei die zulässige Grundfläche (GRZ). Die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird dabei auf alle Baugrundstücke gleichmäßig verteilt.

(2) Für die Neuanlage einer Streuobstwiese gelten die gleichen Zuordnungswerte.

2.14 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) Die gekennzeichneten Flächen in Kombination mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Kreisstadt Eschwege zu bewirtschaften, das Anbauen von Nutzpflanzen ist unzulässig. Bei Inanspruchnahme der Flächen durch Erschließungsanlagen (Leitungen, Kanal, Straße), sind die Baumaßnahmen entsprechend fachlich insbesondere in Bezug auf die Bodenluft zu überwachen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Regenwasserrückhaltung/-versickerung

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist eine Rückhaltung in Form einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³ vorzusehen.

3.2 Werbeanlagen

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.

(2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Die sinnvolle Verwendung überschüssiger Bodenmassen bzw. die ordnungsgemäße Entsorgung ist nachzuweisen.

(2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. (3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Eschwege Gemeinde Eschwege Gemarkung 1:1.000 Maßstab

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Eschwege, den 44.10, 2019,

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) -Außenstelle Eschwege-

Fortsetzung planungsrechtliche Festsetzungen 3.3

(4) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder

Rasengittersteinen zulässig.

3.4 Solarenergie Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage und Fassadenanlage zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Kreisstadt Eschwege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meissner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. 4.2 Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren. 4.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu

berücksichtigen. Gehölze dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zurückgeschnitten, gefällt und beseitigt werden. Höhlenbäume sind möglichst im Oktober oder November zu fällen, um darin ruhenden Fledermäusen den rechtzeitigen Wechsel in ein Winterquartier zu ermöglichen. 4.4 Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und

Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. 4.5 In-Kraft-Treten Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 152 wird der Bebauungsplan 133 "Südlich des Höhgrabens" auf

Teilflächen der Flurstücke 217/7, 217/8, 217/9 und 217/11 geändert.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch vom 23.09.2014 (BGBI. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

(BGBI I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Kreisstadt Eschwege



Bahnhof Str. 21 - 37218 Witzenhausen - Tel.: 05542/920310 Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

Kreisstadt Eschwege Werra - Meißner - Kreis

Bebauungsplan Nr. 152 "Zwischen Langenhainer Weg und Höhenweg" Gemarkung Eschwege

Maßstab 1: 1.000

Stand 05/2019

