

Gemeinde Greifenstein, Gemarkung Greifenstein

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Waldhof“

**Vorentwurf**

Planstand: 03.03.2021

Projektnummer: 20-2364

Projektleitung: Roeßing

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebietes „Siedlung Waldhof“ dient der Unterbringung von Einrichtungen aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Gesundheit. Zulässig sind:

- Wohngebäude, Tiny-Häuser,
- Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen,
- gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen mit gesundheitsfördernden, kurativen und rehabilitativen Angeboten,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büroräume, Tagungs- und Seminarzentrum,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden (Dorfladen),
- Beherbergungsbetriebe (z.B. Pensionen, Ferienappartements, Ferienwohnung),
- dem Nutzungszweck zugehörige Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

## **1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

## **1.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.3.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ dient der Schaffung von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, Aufenthaltsbereiche, Picknick- und Grillplatz sowie Spielflächen, Spielgeräte, Bühne, Tribüne, Wasserflächen, Rad- und Gehwege, Einfriedungen, usw. Ausnahmsweise zugelassen werden können ein Gebäude (z.B. Pavillon, Laube, Hütte, etc.) mit einem umbauten Raum von maximal 30 m<sup>3</sup>. Die Flächen

innerhalb des Gewässerrandstreifens sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. 10 % der Grünfläche sind als Blühwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.3.2 Die private Grünfläche „Agroforst“ dient der Herstellung gartenbaulicher Erzeugnisse, dem Obst- und Weinbau in Verbindung mit der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen der nachfolgenden Artenliste. Die sonstigen Flächen, die nicht den genannten Nutzungen dienen, sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

#### **Artenliste (Artenempfehlung)**

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 18-20 cm)

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

- 1.3.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ dient der Erzeugung von Nutzpflanzen, wie z. B. Kräutern, Obst und Gemüse. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhütten, Gerätehütten, Gewächshäuser auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> sowie Hochbeete, Bienenstöcke, Wege, Einfriedungen, etc.
- 1.3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sind zweckdienliche Anlagen zulässig. Die im Bestand vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **1.4 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Innerhalb der Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Bestattungswald sind zweckdienliche Anlagen wie bspw. unbefestigte Nebenwege, naturnahes Mobiliar (z.B. Bänke, Steine, Findlinge) sowie Einfriedungen zulässig.

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

Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

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

### 1.6.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

*Maßnahmen:* Das Grünland ist durch zweischürige Mahd oder extensive Beweidung zu pflegen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

### 1.6.2 Entwicklungsziel: Obstgehölzreihe mit Altgrasstreifen

*Maßnahmen:* Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und gemäß den Symbolen in der Plankarte durch die Anpflanzung regionaltypischer Obstgehölze zu ergänzen. Der vorhandene Wiesenstreifen ist abschnittsweise im zweijährigen Wechsel zu mähen.

### 1.6.3 Entwicklungsziel: Nassstaudenflur

*Maßnahmen:* Die Flächen sind als standorttypische Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 01. September zu mähen. Gegebenenfalls auftretende Neophyten oder aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu entfernen.

### 1.6.4 Entwicklungsziel: Naturnaher Waldrand

*Maßnahmen:* Auf der Fläche ist aus Bäumen der 2. Ordnung und Laubsträuchern ein naturnaher Waldrand zu entwickeln und entsprechend zu pflegen. Bereits vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Zur waldabgewandten Seite ist jeweils ein 3 m Streifen als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und alle zwei Jahre ab August zu mähen.

#### Artenliste (Artenempfehlung)

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes ssp. – Johannisbeere
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia – Eberesche
Frangula alnus – Faulbaum	Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn	

1.6.5 Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum

*Maßnahmen:* Vorhandene Auengehölze sind zu erhalten und durch Initialpflanzungen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix* spp.) zu erweitern. Standortfremde Nadelgehölze sowie die Brombeersukzession sind zu entfernen.

**1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.

**Artenliste (Artenempfehlung):**

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 18-20 cm)

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Querus robur	– Stieleiche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Tilia cordata	– Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.7.1 Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.8.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Laubsträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Nadelbäume sind mit Ausnahme markanter Einzelbäume zu entfernen und durch einheimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung sowie Laubsträucher zu ergänzen (vgl. Artenliste unter 3.1).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 10^\circ$ . Ausnahmsweise sind für Tiny-Häuser abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen, einschließlich Carports sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dachflächen von Garagen mit einer Neigung von bis zu maximal  $5^\circ$  sind bis auf erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit geeigneten, regionaltypischen Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

### **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.2.1 Für das Sondergebiet „Siedlung Waldhof“ gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen sowie lebende Zäune. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

2.2.2 Für die Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Bestattungswald gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen aus Holz mit einer Höhe von maximal 1,0 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

### **2.3 Pkw- Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

### **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gelangen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)**

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

##### **Obstbäume:**

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraster – Wildbirne

##### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes ssp. – Johannisbeere  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

##### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt

Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

#### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie  
Humulus lupulus – Echter Hopfen

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich

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

### **3.2 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Greifenstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **3.3 Denkmalschutz**

Gemäß § 21 HDSchG: Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **3.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4.1 Sofern im Plangebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau



und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde zu erteilen.

### **3.5 Verwendung von erneuerbaren Energien**

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. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

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:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- f) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- g) Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B.

Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

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.