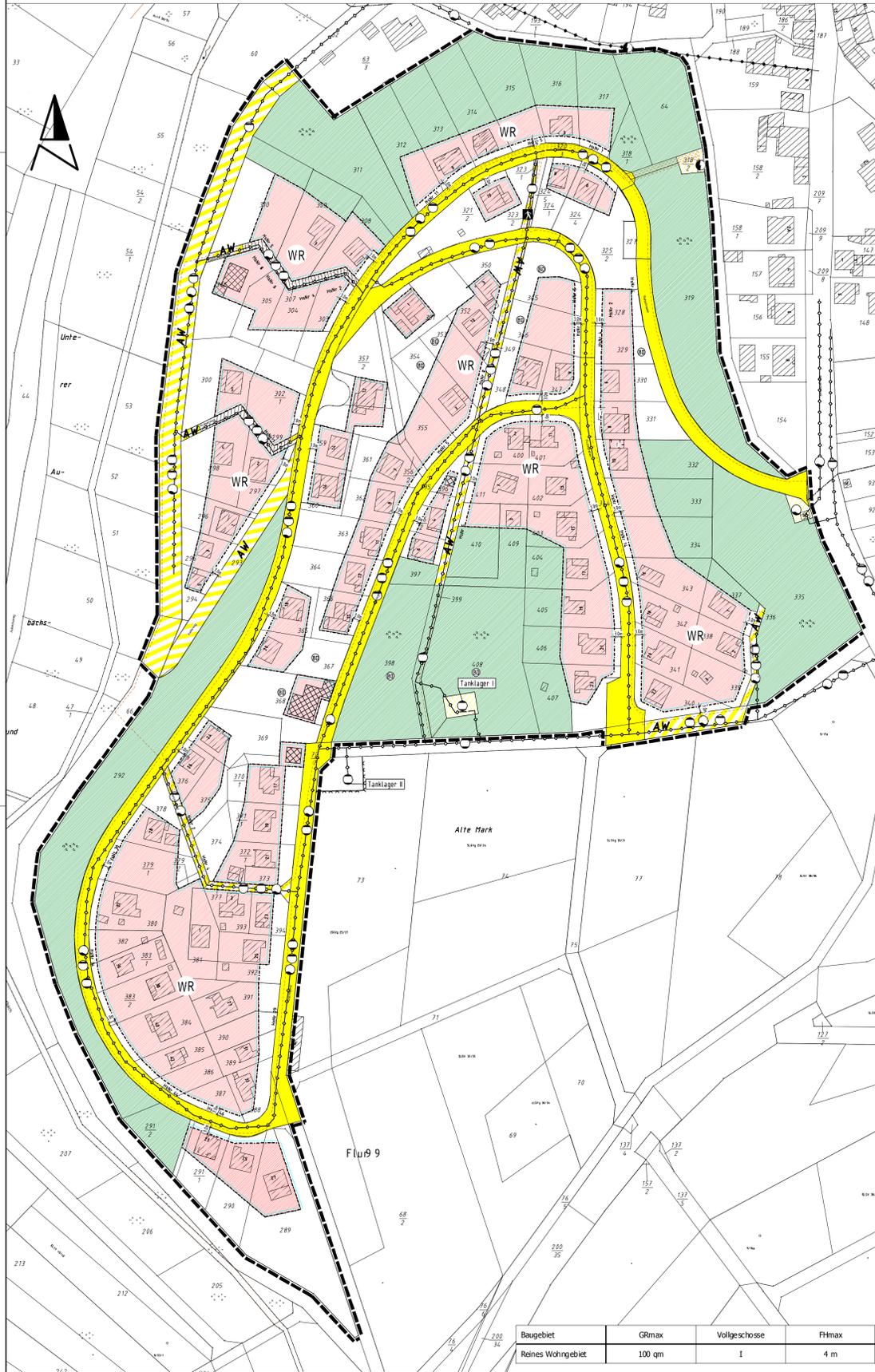




Gemeinde Langgöns, Ortsteil Cleeborg

Wohngebiet „Alte Mark“



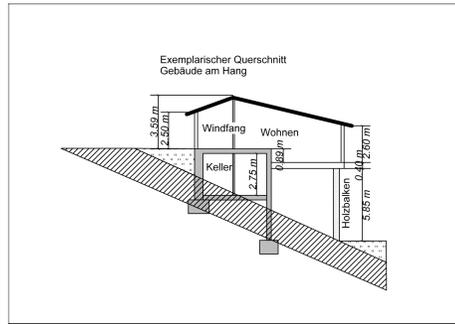
I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- WR** Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - GRmax** Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen pro Grundstück
 - FRmax** maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
 - nicht überbaubare Fläche
 - überbaubare Fläche
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen
 - hier: Anliegerweg, Forstwirtschaftsweg
 - hier: Fußweg
 - Treppe
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)12, 14 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität, Transformatorstation
 - Zweckbestimmung Wasser
 - Zweckbestimmung Gas
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)
- unterirdische Wasserleitung
 - unterirdische Gasleitung
 - unterirdische Abwasserleitung
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9(1)18 BauGB)
- Wald
 - Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
- Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG
- Gebäude aus Google Earth digitalisiert
 - Bemalung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- informell:
- Bestehende 20kV Stromfreileitung
 - Gas Tanklager II
 - Stromleitungen



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 10 BauNVO)**
 - Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet mit folgenden Maßgaben:
 - Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Ziels dienenden Läden sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
 - Die folgenden Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 100 qm. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu 150 qm zulässig.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt der Schnittpunkt Erdgeschoss-Rohfußboden mit dem jeweils bergseitigen, natürlich gewachsenen Gelände.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4 m.
 - Eine Wohnnutzung in Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse nach den landesrechtlichen Vorschriften sind, wird für zulässig erklärt.

Baugebiet	GRmax	Vollgeschosse	FRmax
Reines Wohngebiet	100 qm	I	4 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
 - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen wie Wintergarten, Freisitze, Terrassen, Dachüberstände sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
 - Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
 - Das Befahren der Straßen mit Zweckbestimmung *Anliegerweg, Forstwirtschaftsweg* ist für die Wahlbewirtschaftung sowie für den Waldschutz zugelassen.
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind - soweit keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen - wasserundurchlässig auszuführen. Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen im öffentlichen Bereich sind ebenfalls mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen bzw. im Erneuerungsfalle entsprechend zu ersetzen.
 - Die nicht überbauten Flächen sind naturnah zu gestalten; Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen (siehe Pflanzenliste im Umweltbericht zum Bebauungsplan).
 - Der Eichen- bzw. Eichen-Buchen-Mischwald ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
 - Häfen- und Langfristig ist ein Totholzteanteil an stehendem und liegendem Totholz in den unbebauten Bereichen von 30-50 Festmeter/ha zu entwickeln.
 - Unvermeidbare Rodungsmaßnahmen sind an entsprechend festzulegenden Standorten mit ausschließlich standortgerechten Pflanzen zu kompensieren. Bei Rodungen außerhalb überbarer und gärtnerisch genutzter Flächen sind die Wurzelstöcke der gerodeten Bäume als „Kinderstube“ der Hirschkäfer zu erhalten.
 - Grundstückseinfriedungen oder Stütz-Mauern zur Hangsicherung sind so zu befestigen, dass die Reaktionen- und Amphibienwanderaktivität nicht beeinträchtigt wird. Dazu sind entsprechende Bauwerke mit Durchlässen oder in Stufenform mit überwindbaren Stufenhöhen von max. 10 cm Höhe zu errichten. Dies trifft auch für Straßen- und Bordsteinkanten oder ähnliche Bauten zu. Maschendrahtzäune sind mit Igel-Durchlässen zu versehen.
 - Die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu berücksichtigen.
 - Vermeidungs- und CEf-Maßnahmen:
 - a) **Baugeregelung für Rodungsarbeiten:** Sofern Gehölze/Bäume gerodet/ gefällt werden, sind diese Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sofern von dieser Regelung abgewichen werden soll, ist mittels ökologischer Baubegleitung und -koordination sicherzustellen, dass geschützte Lebensstätten nicht erheblich beeinträchtigt werden.
 - b) **Baubegleitung beim Abriss oder der Sanierung von Gebäuden:** Beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudesanierungen, die Lebensstätten - vor allem im Bereich des Daches - betreffen könnten, ist durch eine ökologische Baubegleitung und -koordination sicherzustellen, dass keine geschützten Lebensstätten zerstört und damit einhergehend geschützte Tiere getötet/ verletzt werden. Davon kann abgesehen werden, wenn die Arbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen und die Gebäude nachweisbar nicht als Winterquartier von Fledermäusen dienen können.
 - c) **Verzicht auf vollverspiegelte/ voll verglaste Fassaden;** Vermeidung von **Vogelschlag an Fenstern:** Voll verspiegelte/ verglaste Fassaden sind nicht zulässig.
 - d) **Baubegleitung und ggf. Tierrettung** In der nördlichen Kurve des Fuchgrabens wird auf zwei Grundstücken eine Bebauung ermöglicht. Hier könnten Konflikte bezüglich der Zauneidechse auftreten. Daher ist im Vorfeld einer Bebauung die Besiedlung zwischen April und September abzuklären und ggf. eine Tierrettung / Umsiedlung vorzunehmen. Als geeignete Umsiedlungsfläche böte sich etwa der wiederhergestellte Exerzierplatz bei Butzbach an, der bisher nur in Teilen wiederbesiedelt ist.
 - e) **Bereitstellung von Ausweich-Quartieren für Fledermäuse:** Im Hinblick auf den möglichen Verlust von Quartieren im Zuge der Rodung von Bäumen und ggf. auch des Abrisses von Gebäuden sind für die Fledermäuse 20 Kunstquartiere aufzuhängen. Dies sichert eine deutliche Überkompensation des denkbaren Verlusts an Quartieren. Folgende Kästentypen sind in den außerhalb der Baufelder legenden, waldartigen Bereichen aufzuhängen:
 - 10 Flachkästen, Typ 1 FF
 - 10 Fledermaushöhlen 2 F
 - f) **Aufhängen von Nistkästen:** Hinsichtlich des möglichen Verlusts von Vogelbrutstätten sind ebenfalls 20 Nistkästen folgenden Typs an unterschiedlichen Standorten aufzuhängen:
 - 10 Nisthöhlen vom Typ 1B oval
 - 10 Nistkästen vom Typ 1B (32 mm Fluglochbreite)

IIIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
 - Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
 - Standflächen für Abfallbehälter sind einzuzünnen bzw. anderweitig mit einem Schutz zu umgeben.
- Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Gehölzstrukturen in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln, Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO):**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Dachtraufe zulässig.

IVa. Hinweise

- Versorgung**
 - Hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen Stromversorgungsnetzes wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen: VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, DIN 18920.
 - Baumstandorte sind so zu wählen, dass das Wurzelwerk der Leitungsstrassen nicht erreicht. Der Abstand zwischen Baum und Kabel muss 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. Pflanzenmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
 - Vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten ist rechtzeitig eine Bestandsplanauklärung einzuholen. Die Vorschriften für Bauarbeiten in der Nähe von Gasleitungen sind zu beachten. Insbesondere ist es unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan verboten, bestehende Gasversorgungsleitungen oder Gasanschlussleitungen zu überbauen.
 - Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zur keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend abzustimmen.
- Brandschutz**
 - Entsprechend der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/h (800/min) erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fliedruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Löschwassermenge muss für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von 12m beidseitig durch Bauteile (Wände, Pfeiler) begrenzt, muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden. Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können.

Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich notwendiger Aufstellflächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind hiervon ausgenommen.

- Denkmalschutz**
 - Bei dem aufgrund der modernen Bebauung nur noch in einzelnen Abschnitten erhaltenen Wall handelt es sich um ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG (Flurstücke 329, 245-246, 254-253, 367, 368, 398, 408). Bodeneingriffe in das Kulturdenkmal stellen eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 18 HDSchG dar.
 - Wenn bei Erdarbeiten (ausgenommen des o.g. Bereichs) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies beim Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG) In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
 - Das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde ist von Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Es ist zu prüfen, ob eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 18 HDSchG vorliegt.
 - Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Niederschlagswasser**
 - Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

IVb. Hinweise auf nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langgöns. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind. Es gilt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.06.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	8.08.2013
3. Bekanntmachung der Anliegersammlung	26.03.2015
4. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	16.04.2015
5. Anliegersammlung	21.04.2015
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.04.-8.05.2015
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1.08.-31.08.2017
8. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	16.11.2017
9. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	7.12.2017
10. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.12.2017-19.1.2018
11. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15.12.2017-19.1.2018
12. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	22.03.2018

Langgöns, den _____

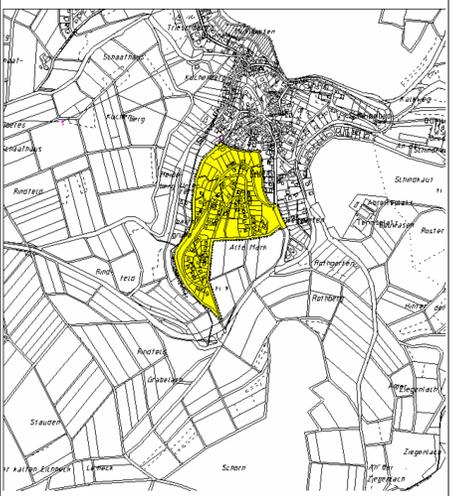
Siegel der Gemeinde _____

Bürgermeister _____

VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Wohngebiet „Alte Mark“ in der Gemeinde Langgöns, Ortsteil Cleeborg, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Langgöns, den 28.03.2018
- Siegel der Gemeinde _____
- Bürgermeister _____
- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am _____
- Langgöns, den _____

VII. Übersichtskarte (1 : 10.000)



Gemeinde Langgöns, Ortsteil Cleeborg

Wohngebiet „Alte Mark“

-Satzung-

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Bester Weg 114
35440 Lindorf - Leihgestem

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendr.kristoph@seifert-plan.com

Datum: 3 / 2018
Bearbeiter: H. Christophel
gegr. Beauftr.: L. Wiemer

Geograf

Plangröße (in cm) 104 x 78
1 : 1000