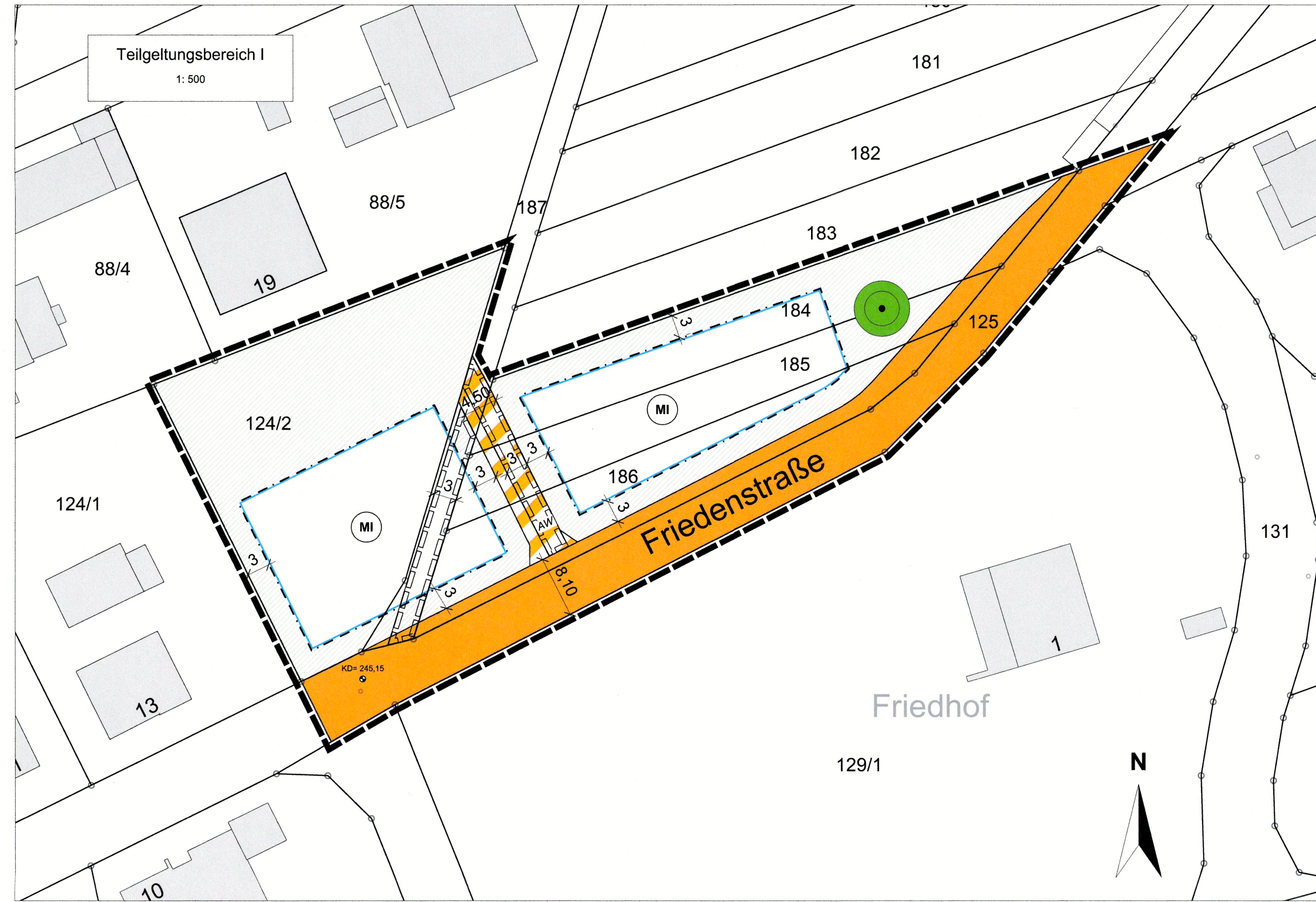


Gemeinde Langgöns, Ot. Oberkleen

Bebauungsplan "Herrnacker"



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 bzw. 01.02.2023, BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766), HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2334).

II Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1 Flurnummer
 - 1.1 Flurstücksnummer
 - 1.2 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 MI Mischgebiet
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.2.1 0,6 Grundflächenzahl
- 2.2.2 1,2 Geschosflächenzahl
- 2.2.3 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 2.2.4 FHmax maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3 offene Bauweise
- 2.3.1 o
- 2.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 2.4.2 AW Zweckbestimmung: Anliegerweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- 2.5.1 Zugeordnete Fläche als Teil der Ökokontomaßnahme "Wehrholz" hier Maßnahme: Völliger Nutzungsverzicht und Flächenmarkierung (Teilgeltungsbereich II)
- 2.5.2 Erhaltung von Bäumen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (2) BauGB)

- 2.6.1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Langgöns und der EAM-Netz. Die bauliche Nutzung des Mischgebietes ist im Bereich des Leitungsrechts zugunsten der EAM-Netz auf Parzelle 187 erst ab der Umlegung der hier vorhandenen 1kV-Leitung in die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerweg zulässig.

Sonstige Planzeichen

- 2.7.1 3,00 Bemaßung
- 2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) (Teilgeltungsbereiche I und II)
- 2.7.3 KD Kanaldeckel

Nachrichtlich (Teilgeltungsbereich II)

- 3.1 Flächen der Ökokontomaßnahme "Wehrholz"
- 3.1.1 Bereits zugeordnet

	GRZ	GFZ	FHmax	Geschosse
MI	0,6	1,2	258,0 ü NN	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässige Anlagen und Nutzungen sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergütungslösungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss.
- 2.2 Als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe gilt der eingemessene Kanaldeckel KD.
- 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- 3.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 4 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)**
- 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 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.
- 5 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Rad- und Gehwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu festlegen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- 5.2 Pro 6 PKW-Stellplätzen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Stirbt der zum Erhalt festgesetzte Apfelbaum ab, ist der Stamm mit den Baumhöhlen zu erhalten und an benachbarte Obstbäume anzubringen.
- 5.5 **Lichtverschmutzung**
- 5.5.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Vegetation (Bäume und Gehölzhecke) darf nicht beleuchtet werden.
- 5.5.2 Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzungsfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio).
- 5.5.3 Die Lichtpunktshöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).
- 5.5.4 Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugel-Leuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.
- 5.5.5 Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelflächen zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.
- 6 **Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) 23 b BauGB)**
- 6.1 Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs.
- 6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen nach (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1 Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walmd- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2 Staffelgeschosse sind zulässig.
- 2 **Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.1 Einfriedungen sind ausschließlich in gebrochener Form (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holzlaten) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.
- 2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Umwelbericht enthaltenen Pflanzenliste zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 20 qm, ein Strauch 3 qm.
- 3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.3 Großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächlich Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

III c. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 **Denkmalschutz**
- 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archaische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 2 **Verwertung von Niederschlagswasser**
- 2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- 2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
- 3 **Bodenschutz**
- 3.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
- 3.2 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.
- 4 **Rationeller Umgang mit Energie**
- 4.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).
- 4.2 Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend am Gebäude sind mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEG auszustatten. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.
- 5 **Artenschutz**
- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Gehölzbeseitigung und Räumung von Baufeldern sind nur vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Auch in dieser Zeit sind zu fallende Bäume mit mehr als 30cm Stammumfang frühestens 2 Wochen vor Fällung auf möglicherweise bewohnte Baumhöhlen zu kontrollieren; das weitere Vorgehen ist dann mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

IV. Verfahrensverfahren

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 22.03.2018
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 16.02.2023
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.08.2023
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.12.2023
- Die Bekanntmachungen erfolgten in dem „Amtsblatt für die Gemeinde Langgöns“

Ausfertigervermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Langgöns, den 15.04.2024

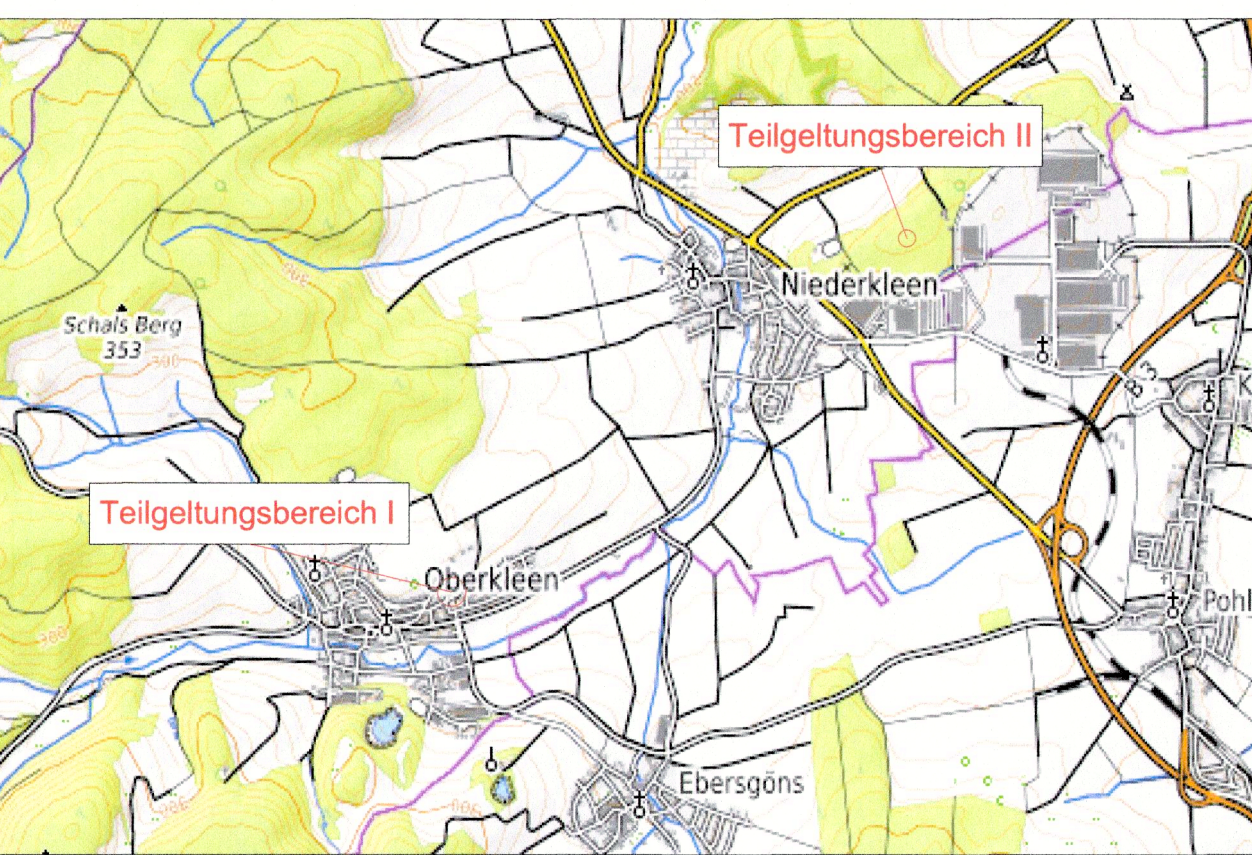
Siegel
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 18. APR. 2024
Langgöns, den 18. APR. 2024

Siegel
Bürgermeister

Gemeinde Langgöns, Ot. Oberkleen

Bebauungsplan "Herrnacker"



Quelle: Übersichtskarte: OpenTopoMap

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

	Format	60 x 120	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeiter	
Vorentwurf	Februar 2023	H. Christophel / A. West		
Entwurf	Mai 2023	H. Christophel / A. West		
Salzung	Oktober 2023	H. Christophel / A. West		