

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienpark Rothenberg“ in Oberzent**

|                 |                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsstand:  | Vorentwurf, Arbeitsstand 31.08.2026<br><br>Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB |
| Vorhabenträger: | Stefan Pahl<br>Höhenstraße 20<br>64760 Oberzent                                                                                                                                              |
| Bearbeitung:    | Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung<br>Roßdörfer Straße 72<br>64287 Darmstadt<br><br><a href="http://www.kaczmarek-planung.de">www.kaczmarek-planung.de</a>                                 |

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Im planzeichnerisch festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Wohnen" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Sinne des § 13a BauNVO,
- Wohngebäude im Sinne des § 4 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist planzeichnerisch festgesetzt. Dach- oder Staffelgeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 f BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauGB,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB,
- Terrassen als Haupt und Nebenanlage.

### **4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind planzeichnerisch festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist auch die Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke des Sondergebiets zulässig.

### **5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig herzustellen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial ist unzulässig.

- 5.2 Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen. Der Unterbau ist versickerungsfähig herzustellen.
- 5.3 Flachdächer und Pultdächer von neu errichteten Gebäuden sind vollflächig zu begrünen. Die Substratdicke der Begrünung beträgt mindestens 12 cm.
- 5.4 Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen, Übereckverglasungen und transparente Brüstungen sind mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 5.5 Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

## **6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu durch einen standortgerechten, heimischen Laubbaum der Mindestqualität 16-18 cm (Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Mindestqualität 16-18 cm (Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene standortgerechte, heimische Laubbäume sowie die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

*Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)*

### **1 Dachformen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Für Umbauten und Erweiterungen des Bestandsgebäudes Höhenweg 20 ("Altes Jagdhaus") ist die Dachform frei wählbar. Die weiteren Gebäude im Geltungsbereich sind mit Flach- oder Pultdächern bis maximal 15° Dachneigung zu errichten.

### **2 Einfriedungen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Straßenseitig sowie zum offenen Landschaftsraum sind als ausschließlich offene Einfriedungen bis 120 cm Höhe oder Hecken zulässig. Zusätzlich sind Mauern zur Abstützung des natürlichen Geländes zulässig.
- 2.2 Zwischen dem Sockel der Einfriedung und der Unterkante des Zauns ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Unzulässig ist, auch für nicht straßenseitige

Einfriedungen, die Verwendung von Kunststoffen; dies gilt auch für Bespannungen, Verkleidungen und Einflechtungen.

## **C HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

- 1.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse und Eidechsen) betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.
- 1.2 Im Zuge der Neubebauung sollen an den Gebäuden und im Baumbestand Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse vorgesehen werden.
- 1.3 Für Eidechsen sollen im Zuge der Freiraumgestaltung im Geltungsbereich geeignete Strukturen (z.B. Trockenmauern, Totholzhaufen) errichtet werden.

### **2 Beseitigung von Niederschlagswasser**

- 2.1 Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und befestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, versiebelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.
- 2.2 Besteht keine Möglichkeit der Versickerung, z.B. bei nicht versickerungsfähigem Boden, ist das zu beseitigende Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation und die resultierende erforderliche Drosselung der Abgabemenge ist im Zuge der Genehmigungsplanung abzustimmen.

### **3 Bodendenkmäler**

- 3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).