



Gemeinde Langgöns, Ot. Dornholzhausen

Bebauungsplan "Blankweg"



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergiegesetz (GEG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

	GRZ	GFZ	FHmax	Volllgeschosse	Bauweise
WA I	0,4	0,8	9 m	II	o
WA II	0,4	1,2	12 m	III	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß.

II Zeichenerklärung

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

1.2.2 Geschossflächenzahl

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

1.2.4 maximal zulässige Firsthöhe

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

1.3.1 offene Bauweise

1.3.2 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

1.3.3 Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.4.2 Parkfläche, Fläche für Ladeinfrastruktur elektrischer betriebener Fahrzeuge

1.4.3 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

1.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

1.5.1 Regenwasser Staukanal DN 1400

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.6.1 öffentliche Grünfläche

1.6.2 Zweckbestimmung Öffentlicher Raum

1.6.3 Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 b BauGB)

1.7.1 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

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

1.8.1 Flächen für Maßnahmen zugunsten betroffener Offenlandarten (Plankarte 2 und 3, Vertragsflächen und dinglich gesicherte Flächen)

Zugunsten von Rebhuhn und Feldlerche sind Blühflächen/-streifen im Umfang von 0,5 ha anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Maßnahmenfläche wird folgendes Flurstück der Gemeinde Langgöns festgelegt:

- Gemarkung Dornholzhausen, Flur 15, Fl.-Stück 31 (Plankarte 3) Diese Fläche wird im Grundbuch als Ausgleichsfläche festgelegt und in Naturgenuss vereinbart. Mit dem Bewirtschafter dieser Fläche wird vertraglich vereinbart, dass die Maßnahme auf den in Plankarte 2 gekennzeichneten, fachlich geeigneten Flächen durchgeführt werden können. Auf diesen vier Schlägen sollen die Maßnahmen auf je zwei Teilflächen von 2.500 m² nach Maßgabe des Maßnahmenplans in Anhang 3 des Umweltberichts erfolgen.

1.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

1.9.2 Bemaßung

1.9.3 Unveränderliche Grundstücksgrenze

1.9.4 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.9.5 Bauabschnitt

1.9.6 Bauabschnittsgrenze

Nachrichtliche Übernahme

1.10.1 Versorgungsleitung Gas

1.10.2 Versorgungsleitung Strom

1.10.3 Versorgungsleitung Strom stillgelegt

1.10.4 Trafostation

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietstellen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone angeführten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte. Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen. Bei durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken gilt die niedriger gelegene Straße als Bezugspunkt.

3 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO

3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

4.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

4.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

6 Flächen gemäß § 9 (1) 7 BauGB

6.1 Für den Teil WA2 des räumlichen Geltungsbereichs gilt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

7.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ werden ergänzt um „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrischer betriebener Fahrzeuge“.

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

8.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.

8.2 Pro 6 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.3 Baufeldfreimachung auf Ackerflächen und Rodung von Gehölzen und Bäumen erfolgt ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

8.4 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.

8.5 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Niedervolt-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenen Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 26 a BauGB)

9.1 In öffentlichen Anpflanzungsflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Anhang 4 des Umweltberichts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10 Zuordnung (§ 9 (1) 26 Satz 1 a BauGB i.V.m. §§ 135 a ff BauGB)

10.1 Die Ausgleichsflächen werden entsprechend der Entwicklungsziele aus dem Umweltbericht dem Plangebiet zugeordnet.

11 Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 An der Westseite der Gebäude, die an das Gewerbegebiet angrenzen, sind schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) durch geeignete Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Ist dies nicht vollumfänglich möglich, sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von zu schützenden Räumen vorzusehen (z.B. verglaste Balkone, Wintergärten).

12 Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

12.1 Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

12.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (Satzung gem. § 91(1) und (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB):

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91(1) 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Staffelfestgeschosse sind nicht zulässig.

1.3 Die äußere Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2 Gestaltung von Einfriedungen gem. (§ 91(1) 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 selbstständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.

2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3 Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksrändern gem. (§ 91(1) 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Auf nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 60% heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Anhang 4 des Umweltberichts zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzurünnen.

III c. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 Denkmalschutz

1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische 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 Zur 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 HWVG).

2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Gärten und Haushalten zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist auf einen sauren pH-Wert zu erwarten. Das Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr nur bedingt geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

2.3 Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHVG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

3 Ver- und Entsorgung

3.1 Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

3.2 Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4 Bodenschutz

4.1 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.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Plans des Bauwerks in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaustausch wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

4.3 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und wo möglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.

4.4 Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

5 Bauablauf

5.1 Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.

5.2 Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

5.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

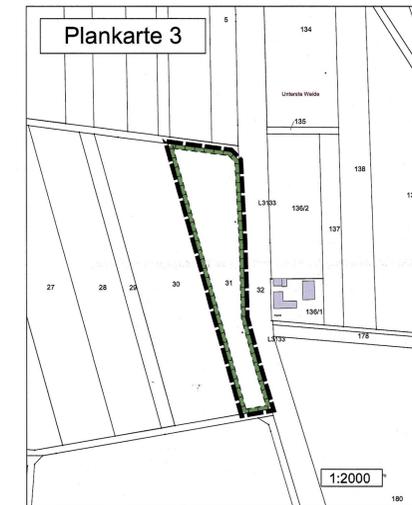
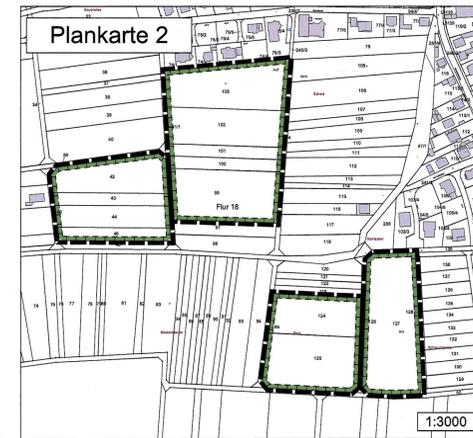
6 Rationaler Umgang mit Energie

6.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergiegesetz (GEG 2020). Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:

- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

7 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

7.1 Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend am Gebäude sind mit der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität nach GEG auszustatten. Dabei bedeutet Ladeinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Ladeort, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.



IV. Verfahrensmerkmale:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 05.09.2019

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 22.04.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.04.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.04.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.07.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem „Amtsblatt für die Gemeinde Langgöns“

Ausfertigungsvermerk:
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 29.07.2022

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

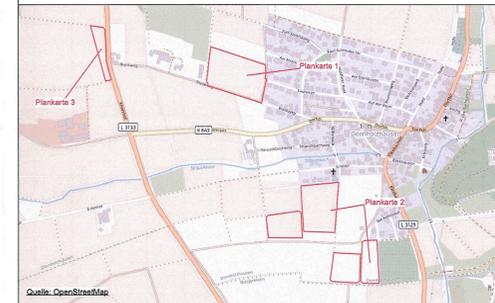
Langgöns, den 9. Aug. 2022

Bürgermeister



Gemeinde Langgöns, Ot. Dornholzhausen

Bebauungsplan "Blankweg"



Quelle: OpenStreetMap

Übersichtskarte 1 : 10.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

	Format	60 x 140	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeiter	
Vorentwurf	01.02.2021	H. Christophel / L. Kuhlmann		
Entwurf	13.04.2022	H. Christophel / L. Kuhlmann		
Satzung	29.06.2022	H. Christophel / A. West		