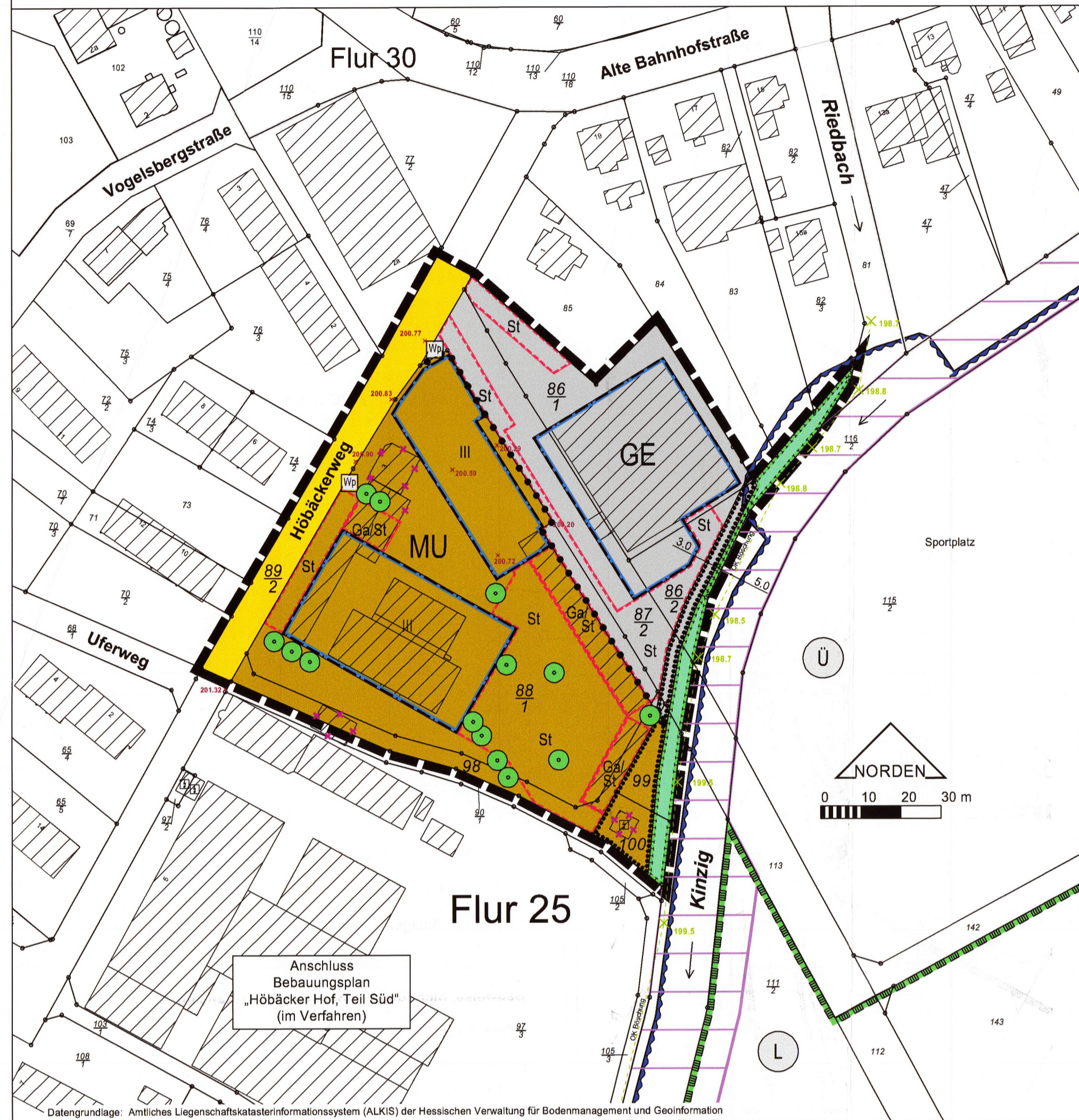


# Stadt Schlüchtern, Stadtteil Schlüchtern

# Bebauungsplan „Höbäcker Hof, Teil Nord“



## Zeichenerklärung

Festsetzungen	Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
Öffentliche Verkehrsfläche	Umgrenzung des Natura 2000-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinar an der Straße“
Urbanes Gebiet	Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“
Gewerbegebiet	Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Kinzig
Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb - Urbanes Gebiet - Gewerbegebiet	Hinweis: Anzupflanzender Einzelbaum (Standortvorschlag)
Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb - Urbanes Gebiet - Gewerbegebiet	Gebäudebestand lt. Kataster
Baugrenze	Gebäudebestand lt. Kataster, Abbruch bereits erfolgt
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Oberrand Uferböschung, eingemessen, mit Höhenpunkt in Meter über NN
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerbegleitender Gehölzsaum	Werbeflyon (Bestand)
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Höhenpunkt in Meter über NN
Fläche für Nebenanlagen - Garagen und Stellplätze - Stellplätze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

### Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8  
Zahl der Vollgeschosse (VG): III (als Höchstmaß)

Maximale Gebäudehöhe: 213,90 m über NN

Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

### Gewerbegebiet (GE)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Maximale Gebäudehöhe: 211,0 m über NN

Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

### Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Offene Bauweise

Im Urbanen Gebiet sind Terrassen und Balkone auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der im Planbild für sie festgesetzten Flächen zulässig.

### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Gehölzsaum

Die Fläche ist vollständig der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu integrieren. Invasive Arten sind regelmäßig zu entfernen.

### Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist vollständig der natürlichen Sukzession zu überlassen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu integrieren. Invasive Arten sind regelmäßig zu entfernen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Bei der Rodung von Gehölzen sind aus Gründen des Artenschutzes die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 39 Abs. 5 und 44 BNatSchG zu beachten.

### Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Urbanen Gebiet sind mindestens 75 % der Dachflächen von Hauptgebäuden mit Photovoltaikanlagen vorzusehen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur nächstgelegenen Außenwand einhalten.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

### Grundstücksfreiflächenbegrünung

Innerhalb des „Urbanen Gebietes“ und des „Gewerbegebietes“ sind die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 15 % der zu begrünenden Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der sonstigen Grundstücksflächen des „Urbanen Gebietes“ mindestens 14 und innerhalb des „Gewerbegebietes“ mindestens 8 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einer Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> oder in Baumgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> anzupflanzen und vor Beschädigungen zu schützen. Anzupflanzende Bäume aufgrund der Stellplatzsatzung sind hierauf anzurechnen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Strohdeckungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

### Einfriedigungen

Es sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig (z.B. als Stabgitter- oder Staketenzäune). Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzmauern oder -zäune zur optischen Abgrenzung von Müllsammelstellen (z.B. Müllboxen).

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig. Zudem ist je Baugeteil ein Werbeflyon innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 6 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### Dachbegrünung

Dächer von Nebenanlagen wie Garagen sind extensiv zu begrünen.

## Kennzeichnung

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

## Hinweise und Empfehlungen

### Niederschlagswasserverwertung

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und z.B. als Brauchwasser oder für die Freiflächenbewässerung verwendet werden.

### Dach- und Fassadenbegrünung

Für alle Dachflächen wird eine Dachbegrünung empfohlen. Dabei sollte die Vegetationstragschicht eine Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen. Im Sinne des Insekenschutzes sollten Saatgutmischungen mit einem Blumenanteil von mind. 50 % genutzt werden.

Außerdem wird eine Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) empfohlen.

### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

### Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

### Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln

Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung von Aufheizungen von Oberflächen sollten für Dach- und Fassadenfarben helle Farbtonen verwendet werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind möglichst aus nichtreflektierendem dunklem Material vorzusehen.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Außenleuchten sind nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen anzubringen. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tiere wie Insekten und Fledermäuse (Artenschutz) und zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sollte eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung (s.a. Planungshilfen der Fachstelle Sternenpark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön) installiert werden. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen. Hierfür ist mit dem Leuchtgehäuse die Lichtquelle komplett nach oben und zu den Seiten abzuschirmen (ULR = 0 %). Leuchtende Werbeanlagen können davon ausgenommen werden. Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichteten Winkel zu installieren. Außerdem wird empfohlen, in den späten Nachtstunden sämtliche Beleuchtung zusätzlich um mind. 70 % zu reduzieren. Leuchtende Werbeanlagen und Objektbeleuchtungen, die nicht der Sicherheit dienen, sollten während der späten Nachtstunden (mind. von 23 Uhr bis 5 Uhr) ausgeschaltet werden.

### Vorschlagslisten

#### Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- (B, S) Acer campestre - Feld-Ahorn
- (B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- (B) Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- (B, S) Carpinus betulus - Hainbuche
- (S) Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- (S) Corylus avellana - Hasel
- (S) Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- (S) Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- (B) Prunus avium - Vogeleiche
- (B) Quercus robur - Stiel-Eiche
- (S) Rosa canina - Hundsrose
- (S) Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- (S) Salix caprea - Sal-Weide
- (S) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- (B, S) Sorbus aucuparia - Eberesche
- (B) Tilia cordata - Winterlinde
- (S) Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

(B) = Baum, (S) = Strauch

#### Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume)

- Acer x freemanii 'Autumn Blaze' - Roter Ahorn
- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Alnus x spaethii - Purpur Erle
- Celtis australis - Europäischer Zürgelbaum
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Sophora japonica 'Regent' - Schnurbaum 'Regent'
- Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde 'Rancho'
- Ulmus hybrid 'Lobel' - Ulme 'Lobel'

#### Vorschlagsliste III (Kletter- und Schlingpflanzen)

- Hedera helix - Efeu
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein
- Campsis radicans - Trompetenblume
- Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
- Clematis hybrid - Waldrebe
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- Lonicera caprifolium - Jellängelebeher
- Wisteria sinensis - Blauregen

\* = Rank- / Kletterhilfe erforderlich

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.01.2022

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.08.2022 bis 23.09.2022 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 12.12.2022

01. FEB. 2023

Datum

Unterschrift  
Müller  
Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2022 beschlossenen Bebauungsplan „Höbäcker Hof, Teil Nord“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

01. FEB. 2023

Datum

Unterschrift  
Müller  
Bürgermeister

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juni 2021

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11. FEB. 2023

Datum

Unterschrift  
Müller  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

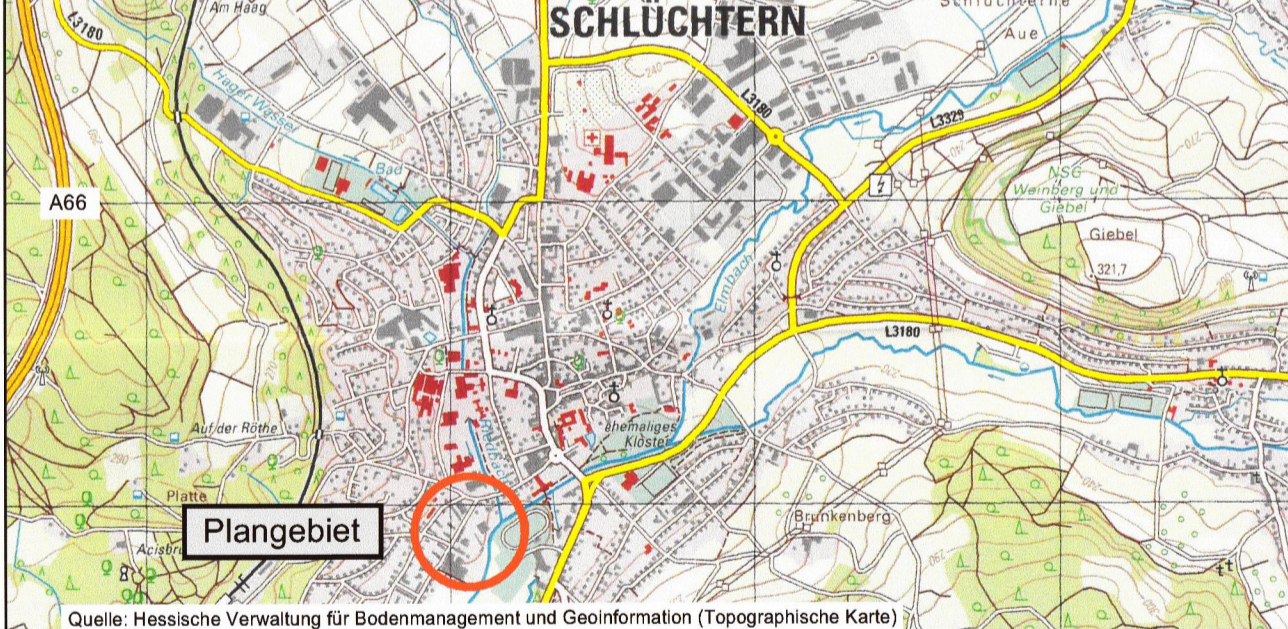
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

## Übersichtskarte



## Stadt Schlüchtern Stadtteil Schlüchtern

## Bebauungsplan „Höbäcker Hof, Teil Nord“

Maßstab : 1:1000

Auftrags-Nr.: PB90089-P

Stand : Dezember 2022

**planungsbüro für städtebau**  
görlinger\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. Dragon

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de