

Bauleitplanung der Gemeinde Weilrod
Ortsteil Oberlauken

Textliche Festsetzungen
Ergänzungssatzung
„Im Raupenfeld / Am Starksborn“

Entwurf

Planstand: 12.03.2025

Projektnummer: 200751

Bearbeitung:

L. Kiethe (M.Sc. Stadt und Regionalplanung)

1 Textliche Festsetzungen

(nach § 9 BauGB und BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den unten aufgeführten Festsetzungen, ansonsten nach § 34 BauGB.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die § 6 Abs. 2. Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung.

1.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingriffsminimierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. Bsp. Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.2.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich moderne LED-Leuchtmittel mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung zu verwenden. Es dürfen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 K und maximal 2.700 K sowie Leuchten in insektenschonender Bauweise eingesetzt werden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten zulässig. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist nicht gestattet.

2 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

(nach § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.2 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

2.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

2.4 Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

2.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.6 Erschließung

Für die private verkehrliche Erschließung gilt die vertragliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Weilrod.

2.7 Baubeschränkung

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG darf die Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit erfolgen, das heißt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und gegebenenfalls durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

2.8 Eingriffsvermeidung und Minderung – Bodenschutz

VB 1 - Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

VB 2 - Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731).

Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

VB 3 - Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

VB 4 - Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von

Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

VB 5 - Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

VB 6 - Vermeidung von Erosionsschäden

Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.

VB 7 - Verringerung baubedingter Staubentwicklung

Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befeuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.