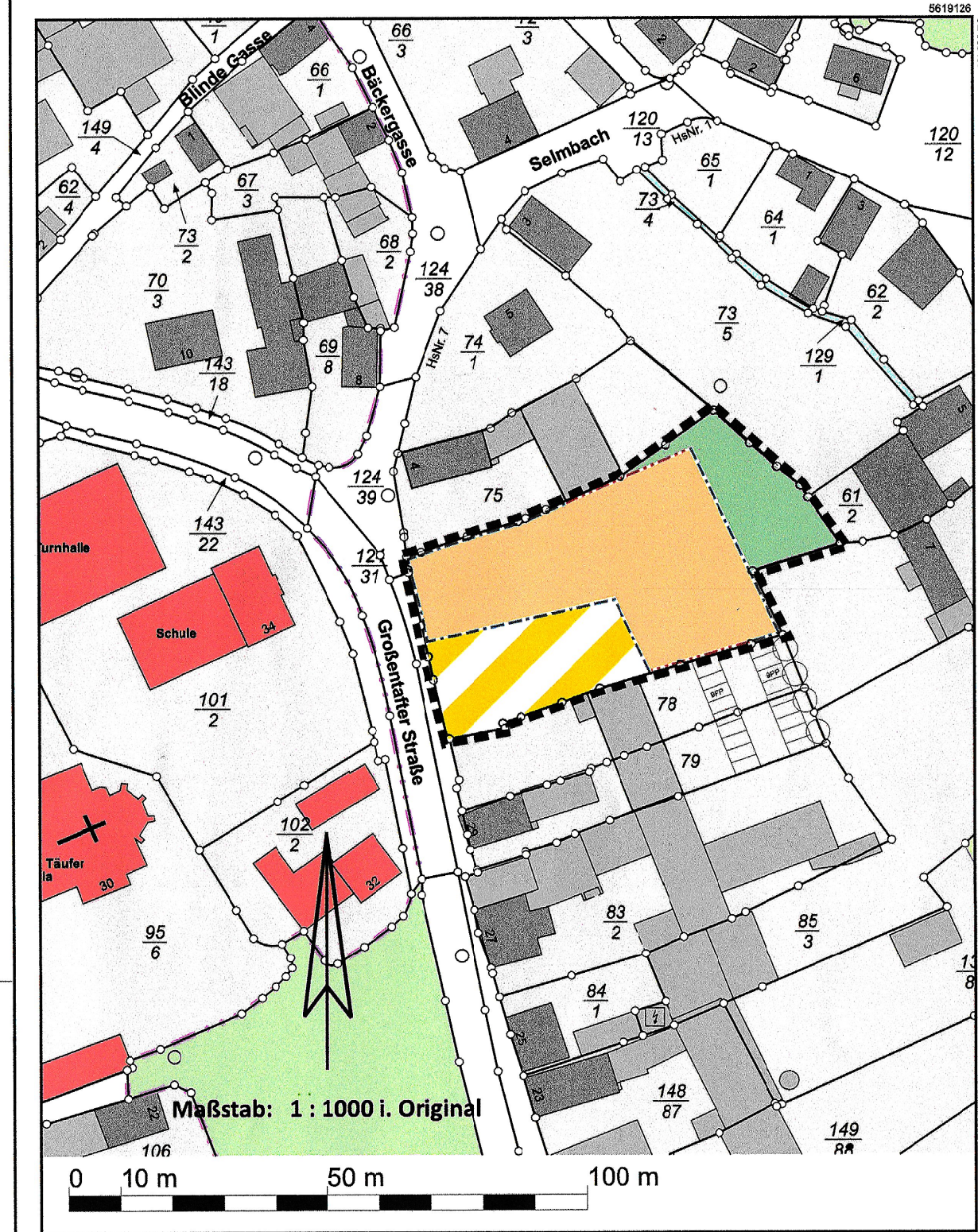




0. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BAUGB-Massnahmeng.	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
GaVO	Hessische Garagenverordnung
HeNatG	Hess. Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HStrG	Hessisches Straßengesetz
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	
Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung	

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
	Baugrenze
	Baulinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	PKW - Stellplätze
	Private Grünfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenze (unverbindlich ohne Bindung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 – 3 BAUGB, §§ 1 – 11 BAUNVO)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit der Zweckbestimmung "barrierefreies Wohnen für Senioren",
 - Anlagen für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen zur Seniorentagespflege",
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit der Zweckbestimmung "Facharztpraxis".
- Andere und weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

Es wird festgesetzt, dass die Art der baulichen Nutzung der Gebietskategorie "Dörfliche Wohngebiete" gemäß § 5 a BauNVO entspricht.

2.1.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Festgesetzt wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 (1 und 3) BauNVO und Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO definiert und festgesetzt.

In Teilbereichen entlang der Grundstücksgrenze ist die Festsetzung der Baulinie auch durch die Errichtung von grenztändigen Balkonen und / oder Terrassen erfüllt.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist der Ausbau von vier Vollgeschossen, einschl. Keller- und Dachgeschoss, jeweils als Vollgeschoss.

2.1.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 8,15 m nicht überschreiten (§ 18 (1) BauNVO).

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

Als Bezugshöhe wird 0,00 m definiert und entspricht einer Höhe von 321,51 m üNN.

2.1.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe der geplanten Neubebauung darf eine Höhe von maximal 10,95 m, die der Bestandsgebäude eine Höhe von maximal 11,25 m nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe wird 0,00 m definiert und entspricht einer Höhe von 321,51 m üNN.

2.1.6 Überbaubare Grundfläche

Als maximal überbaubare Grundfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

2.1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sind zulässig.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR.11 BAUGB)

2.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind als verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Point-Alpha-Gemeinde Rasdorf erforderlichen aber nicht innerhalb des Geltungsbereiches realisierbaren Stellplätze sind auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken (Flurstücke 78 und 79, Flur 16, Gemarkung Rasdorf) außerhalb des Geltungsbereiches herzustellen.

Zusätzlich sind zur Verfügung stehende Stellplatzflächen im Bereich der öffentlichen Stellplätze auf dem 'Anger' nachzuweisen.

2.3 HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) NR.11 BAUGB)

2.3.1 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen zur Telekommunikationsversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

2.3.2 Wasserversorgung

Einrichtungen und Anlagen zur Wasserversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

2.3.3 Strom

Einrichtungen und Anlagen zur Stromversorgung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

Die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik) wird verbindlich festgesetzt.

2.3.4 Entwässerung und Abwasserentsorgung

Einrichtungen und Anlagen zur Abwasserentsorgung und Entwässerung sind in gesonderten fachtechnischen Plänen nachzuweisen. Eine Abstimmung mit den betroffenen Entsorgungsträgern ist im Zuge der Erschließungsplanung zeitgerecht durchzuführen. Die Hinweise der Entsorgungsträger sind zu beachten.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Anlagen und Einrichtungen zur Oberflächen- und Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) anzulegen. Es ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die erforderlichen Ab- und Notüberläufe sind an die örtlichen Vorfluter anzuschließen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

3.1 DÄCHER

3.1.1 Dachformen

Die ortstypischen Dachformen und Dacheindeckungen bei Bestandsgebäuden sind zu erhalten. Die Breite der Ortgänge darf 25 cm, der Traufen 50 cm nicht überschreiten. Die Dachübergänge sind mit Zahnleisten, Windbrettern, einfachen Zink- oder Kupferblechabdeckungen oder Ortgangziegeln mit leichter Auskragung auszuführen. Eine Verwendung anderer Materialien zur Ausbildung von Ortgängen und Traufen ist nicht zulässig. Asymmetrische Dächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

3.1.2 Dachneigung

Für die geplante Neubebauung des Haupthauses wird eine Dachneigung von 35°, für Zwischenbauten und Treppenhäuser Dachneigungen von > 5° bis < 42° festgesetzt.

3.1.3 Dacheindeckung und Dachoberfläche

Für die Dacheindeckung sind kleinteilige Tonziegel in matten rötlichen Farbtönen zu verwenden. Die Anzahl der Ziegel pro Quadratmeter darf zwischen 8 und maximal 15 Stück liegen. Dachrinnen, Fallrohre oder Schneefanggitter sind aus patinierungsfähigem Material herzustellen. Eine Verwendung von Glanzziegeln und Betondachsteinen ist nicht zulässig. Für Dachflächen mit einer Neigung < 10° ist eine Blechabdeckung zulässig. Fallrohre aus Kunststoff dürfen nicht verwendet werden.

3.1.4 Dachaufbauten und Belichtung

Neue Dachgaupen sind mit einem ausreichenden Abstand zu Dachrändern und anderen Gaupen von mindestens 1,50 m einzubauen. Bei Neubauten ist bei der Gestaltung der Fassaden und des Daches die Proportionalität der umgebenden Gebäude zu beachten.

3.1.5 Nutzung von Photovoltaik

Nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

3.2 AUSSENWÄNDE UND FASSADEN

Wandbekleidungen sind geschossweise zu gliedern und mit einer Tropfkante auszuführen. Holzfassaden sind unbehandelt oder mit einem offenen Anstrich zu versehen.

Die Außenwände und Fassaden der Ausbauten des Dachgeschosses sind als vertikale und / oder horizontale Verkleidung mit Faserzementplatten in warmen Farbtönen auszuführen. Die Fassaden des Erd- und Obergeschosses sind als Putzfassaden mit 3 mm Körnung in gebrochenen hellen Farbtönen zu gestalten. Die Fassade des Sockelgeschosses ist als Putzfassade mit abgesetzten Lisenen in Hell- und Dunkelkombination herzustellen.

Die genaue Materialität und Farbigkeit der Fassade ist der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Ausführung als Muster vorzulegen und mit ihr abzustimmen.

3.3 FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate unter Beibehaltung der bestehenden Fassadengliederung anzuordnen. Fensterbänke sind mit Zink- oder Kupferblechen abzudecken. Bei Massivbauten ist der Einbau von Naturstein- oder Aluminiumfensterbänken zulässig. Für die Ausführung der Fensterrahmen sind heimische Hölzer wie Kiefer, Lärche, Eiche oder Fichte zu verwenden. Zulässig sind auch Holz- Aluminium- Konstruktionen. Für Fenster in Massivgebäuden gelten die gleichen Anforderungen an Proportion und Maßstäblichkeit, bei Massivbauten ist die Ausbildung farblich abgesetzter Fachen zulässig. Diese können auch mehrere Fenster zusammenführen. Fensterläden sind nach historischem Vorbild in heimischen Holzarten zu fertigen.

3.4 GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.4.1 Grün- und Freiflächen

Freiflächen sind, sofern sie nicht technisch und funktional notwendig sind, unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies, Geotextilien ...) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig (Flächen > 1 m²) mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- und Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an Gebäuden dienen, sind zulässig.

Freiflächen sind als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind gebietsheimische Pflanzen. Nicht begrünte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen.

3.4.2 Stellplätze

Alle PKW-Stellplätze und Zufahrten sind entsprechend den Anforderungen und Erfordernissen des geplanten Vorhabens barrierefrei auszubilden.

3.4.3 Niederschlagswasser

Versiegelte Flächen sind so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann.

3.5 BELEUCHTUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich eine umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung zulässig. Die Beleuchtung ist nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Zulässig sind:

- voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil),
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hofund Parkplatzbeleuchtung,
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m,

- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin),

- Leuchtdichten von max. 100 cd / m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m², Leuchtdichten von max. 5 cd / m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

4. HINWEISE

4.1 DENKMALSCHUTZ – BODENFUND

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste) entdeckt, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

4.2 ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausbauer" zu beachten. Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAfBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

4.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten jederzeit eine ausreichende Wassermenge gem. Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung stehen.

Die Grundstückszufahrten und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen auf dem Grundstück sind so zu befestigen und herzurichten, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (vgl. hierzu auch § 4 Abs. 1 Nr.2 HBO, § 5 HBO und § 17 HBO; Musterrichtlinie über die Flächen von der Feuerwehr 7/88). Fahrzeuge, Geräte sowie Materialien dürfen auf ihnen nicht abgestellt bzw. gelagert werden.

Standorte von Hydranten oder anderen Wasserentnahmestellen sind nach technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Kreisbrandinspektors festzulegen.

4.4 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM BEREICH VON LEITUNGSBESTÄNDEN

Hinsichtlich geplanter Pflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Pflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen nicht behindert werden.

5. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat am 22.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Ortsteil Rasdorf "Großentafter Straße / Selmbach" beschlossen.

Der Beschluss wurde am 16.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BAUGB)

Die Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass die Bürger vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplanes haben.

5.3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN U. SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (1) BAUGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.06.2023.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) und § 4 (2) BAUGB)

Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat in ihrer Sitzung vom 14.09.2023 beschlossen, den Planentwurf, die Begründung und den Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Ortsteil Rasdorf "Großentafter Straße / Selmbach" gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurde beschlossen, gem. § 4 (2) BauGB, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf, zur Begründung und zum Umweltbericht einzuholen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Ortsteil Rasdorf "Großentafter Straße / Selmbach" hat über die Dauer eines Monats vom 02.10.2023 bis einschl. 06.11.2023 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 29.09.2023 wurden gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 (2) BauGB an o. a. Bauleitplanverfahren der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf beteiligt.

5.5 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

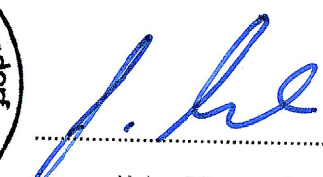
Die Gemeindevertretung der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf hat am 24.11.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 für den Ortsteil Rasdorf "Großentafter Straße / Selmbach" als Satzung beschlossen.

5.6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 (3) BAUGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 für den Ortsteil Rasdorf "Großentafter Straße / Selmbach" wurde am 01.12.2023 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt Angaben über Ort und Ziel der Einsichtnahme in den o. a. Bebauungsplan.

Mit dieser Bekanntmachung ist der o. a. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf, den 04.12.2023

Hahn, Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Großentafter Straße / Selmbach", OT Rasdorf, Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf



Planungsträger:	Gemeindevorstand der Point - Alpha - Gemeinde Rasdorf Am Anger 32
	36169 Rasdorf
Verfasser:	Ketter-Eicher + Hinz Architekten und Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7 36088 Hünfeld
Datum:	24.11.2023