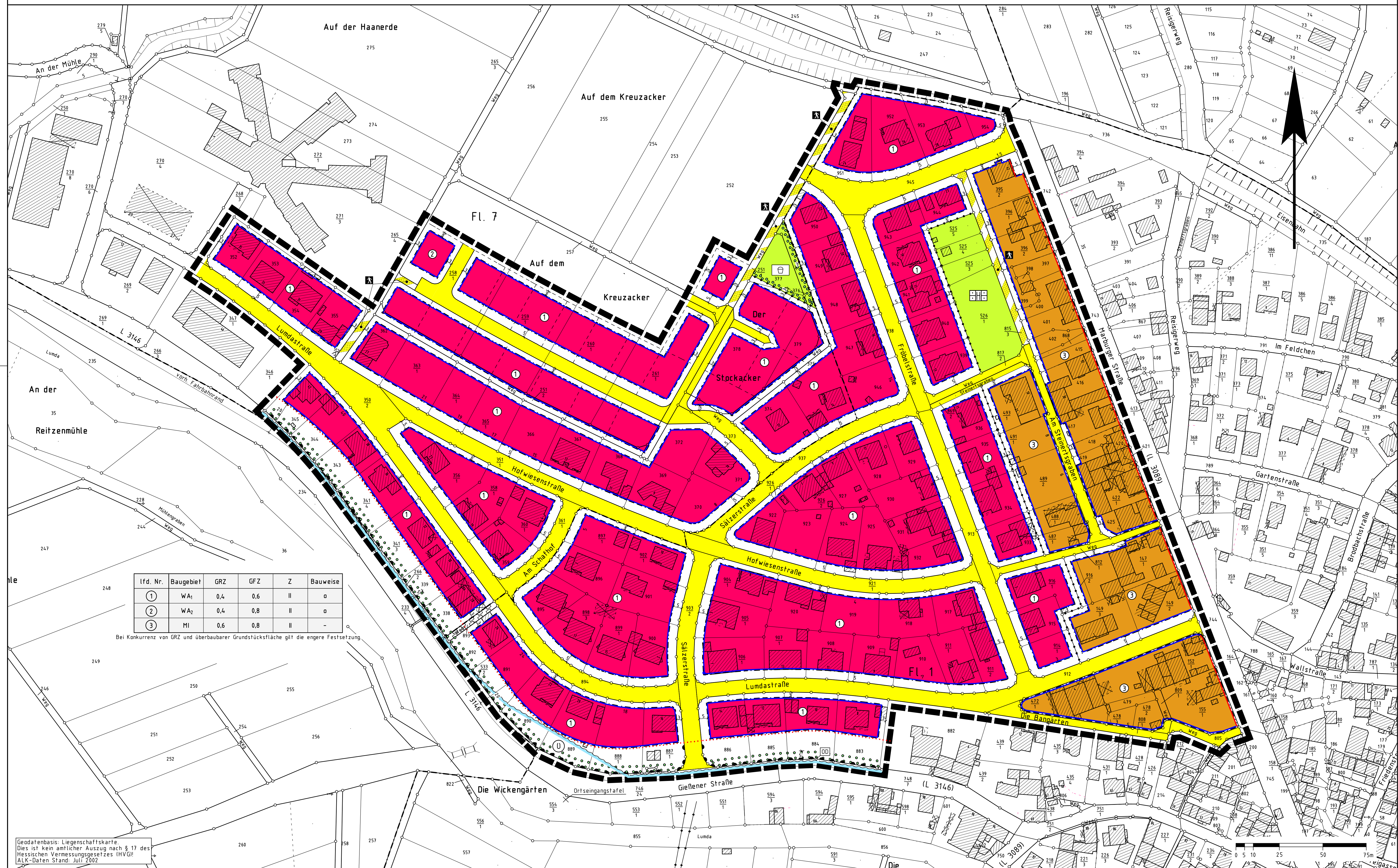


Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

Bebauungsplan "Auf dem Kreuzacker / Am Stockacker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)), Baunutzungsverordnung (BaUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. S Flurnummer

1.1.3 Polygonepunkt

1.1.4 910 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.3 Bauweise, Baugruppen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)

1.2.3.1 offene Bauweise

1.2.3.2 Baulinie

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet (§ 23(1) und (3) BauNVO)

1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (§ 23(5) BauNVO)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Grünflächen (§ 9(11) BauGB)

1.2.5.1 Zweckbestimmung wohnungsferne Hausgärten (privat)

1.2.5.2 Zweckbestimmung Spielplatz (öffentlich)

1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(11) BauGB)

1.2.6.1 Überschwemmungsgebiet

1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) und 25 BauGB)

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

1.2.8 Sonstige Planzeichen

1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art/ unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

1.2.8.3 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (Kanal)

1.2.9 Sonstige Darstellungen

1.2.9.1 Verwallung (verbindlich)

1.2.9.2 Bauverbotszone gemäß § 23 HStRG (vgl. 4.3)

1.2.9.3 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2.9.4 Ortsdurchfahrtsgrenze

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Kreuzacker / Am Stockacker“ gilt: Entgeltliche zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „West“ – „Stockacker – Hofwiesen – Speckgärten“ sowie des Bebauungsplans Nr. 2 Baugebiet „West“ werden durch den Bebauungsplan „Auf dem Kreuzacker / Am Stockacker“ aufgehoben.

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2: Transeilen sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Auf der Baulinie dürfen die Gebäude mit beidseitigen, einseitigem oder ohne Grenzabstand errichtet werden.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Versorgungsleitungen aller Medien in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsräumen und dort unterirdisch zu führen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S.v. untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder weifüßigem Pflaster zu befestigen.

2.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Innerhalb des Anpflanzungstreifens auf den Grundstücken entlang der L3146 ist eine geschlossene Hecke von mindestens 2 m Breite anzupflanzen. Zur Artenauswahl siehe Z.6.

2.6 Artenauswahl 1: Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salis caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Artenauswahl 2: Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hassel
Crataegus monogyna/ laevigata	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildpfefel
Prunus spinosa	-	Schöne
Pyrus pyracantha	-	Wildbirne
Rosa canina agg.	-	Handrose
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO), Integrierte Orts- und Gestaltungssetzung

3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Die Dachneigung darf 48° nicht überschreiten. Drempeel sind zulässig.

3.2 Gestaltung der Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 60% der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 40% zu bepflanzen. Als bepflanzt ist anzuerkennen: Je angefangene 25 m² ein Baum, je angefangene 5 m² ein Strauch. Zur Artenauswahl siehe Z.6.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWVG).

4.2 Gemäß § 20 HDStGS sind Funde oder Entdeckungen von Bodenkernen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv einzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStGS wird verwiesen.

4.3 Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStVG).

4.4 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH.

4.5 Im Plangebiet werden unterirdisch verlegte Stromversorgungsleitungen der Mittelhessen Netz GmbH betrieben.

5 Hinweise

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lohr – Staufenlär. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1991 (StAnz. 22/1991, S. 1360) sind zu beachten.

5.2 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Regelungen des § 14 Hessisches Wassergesetz sind entsprechend zu beachten.

5.3 Die dem vorliegenden Plan zugeordnete Ausgleichsfläche stellt einen Teil der Gesamtmaßnahme „Köppeltanne“ bei Allershausen dar. Diese wurde nach bereits erfolgter Inanspruchnahme als Ersatzmaßnahme mit einem Restpotential von 27.645 m² und 513.018 Punkten nach KV am 10.08.2005 als Ökotoptmaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen anerkannt (Az. VII-360-313/15.01/05-0153).

6 Empfehlung

Es wird empfohlen, im Sinne des sonnenoptimierten Bauens die Gebäudaufrichtung so vorzunehmen, dass die Dachflächen und gegebenenfalls die Fassaden für eine solare Nutzung grundsätzlich geeignet sind und Solar- und Fotovoltaikanlagen auch im Nachhinein errichtet werden können.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 06.07.2007 gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am 17.01.2008 in der Rabenauer Zeitung.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 15.01.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 24.01.2008 bis 08.02.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 15.01.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 08.02.2008.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.07.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.07.2008 bis 15.08.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 bis 15.08.2008 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWVG:
Der Planentwurf wurde am _____ als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6:

Rabenau, den _____ Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Rabenau, den _____ Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 0643 / 9337-0, Fax: 9337-30
Stand: 19.09.21, 15.10.07
4. Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf
Bebauungsplan "Auf dem Kreuzacker / Am Stockacker"
Bearbeitet: Halmescho
CAD: Rüdiger Schneider
Planmaß: 139 x 41 cm
Maßstab: 1 : 1.000

Satzung

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVVG) i.d.F. des Stand: Juli 2002.