

Bebauungsplan 28 "Löschem" - Teilplan A - Gemeinde Hainburg Ortsteile Hainstadt / Kleinkrotzenburg

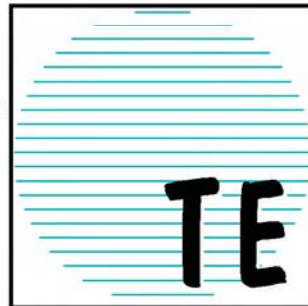


Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan 28 "Löschem" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B. Der Teilplan B wird rechtskräftige Bestandteile des Bebauungsplanes.

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL

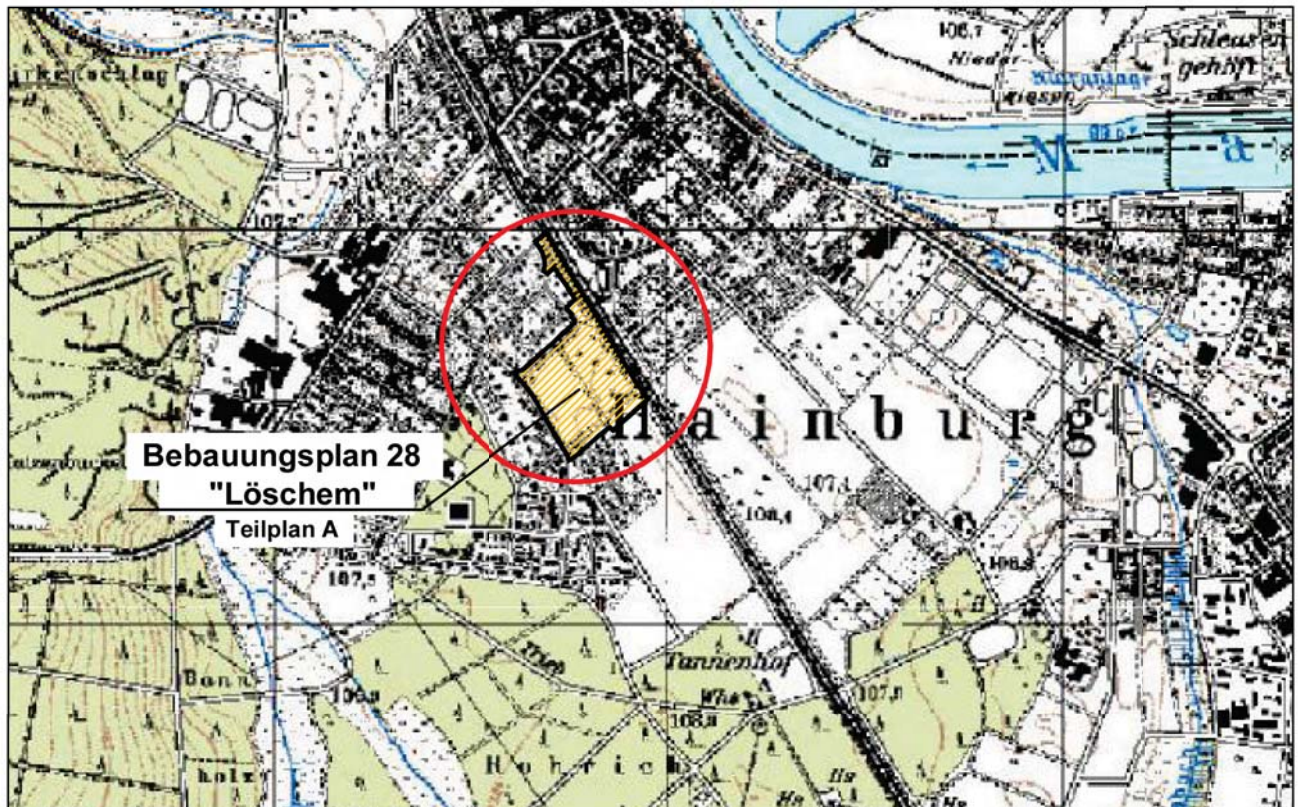
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10
63505 LANGENSELBOLD
PHONE 0 61 84 / 93 43 77 FAX 0 61 84 / 93 43 78
e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsgruppe-EGEL.de



M. 1:1000

Projekt Nr. 06060 - 00	Verfahrensstand Auslegung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	03.12.2009










Übersichtskarte

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90






1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Grundfläche	
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	



2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- z.B.  Grundfläche (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B.  Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- z.B.  Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- z.B.  maximale Firsthöhe = 11,00 m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB

-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
-  nur Einzelhaus zulässig § 22 (2) BauNVO
-  Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
-  Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-  Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr.5 BauGB

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Einrichtung:
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kirchenzentrum -

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB
i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB
-  Straßenbegrenzungslinien
sind nur beispielhaft dargestellt
-  Ein- Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung:
Fernwärme / Übergabestation

7. Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz



Zweckbestimmung:
Grünanlage

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

9. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (Teilplan B) § 9 (1a) BauGB



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

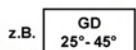


Maßnahme innerhalb der Ausgleichsfläche
(siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.11).

10. Sonstige Festsetzungen



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



nur geneigte Dachflächen zulässig
mit Angabe der Dachneigung

11. Sonstige Planzeichen



vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen
(nicht rechtsverbindlich)



Flurstücksnummer



Maßlinie / Maßzahl



Entwässerungskanal

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchenzentrum“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (o) zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern, in Doppelhaushälften und in Hausgruppeneinheiten maximal 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

1.5 Größe der Wohnbaugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
bei Einzelhäusern = 350qm,
bei Doppelhäusern pro Haushälfte = 250qm,
bei Reihenhäusern pro Einheit = 200qm

1.6 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmittelpunkt. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist auf der Straßenseite mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.7 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.6 Geländeoberkante).

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.10 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 und 2.2 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
*Säuleiche	Quercus robur `Fastigiata`
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel

Gelber Edelapfel
Winterrambour Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarkapfel
Gewürzluike

Birne

Bosc's Flaschenbirne

Zwetsche

Nancy Reneklode
Hauszwetsche

Kirsche

Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Knorpelkirsche

Speierling

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fettheue	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

Gräser:

Gemenschwengel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Parthenocissus tricuspidata
	'Veitschii'

Efeu

Hedera helix

mit Kletterhilfe

Bergrebe	Clematis montana
	'rubens'
Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterrosen	Rosa in Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

1.11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen siehe Teilplan B

1.12. Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragen Bäume sind zu erhalten.

1.11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen siehe Teilplan B

1.12. Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

1.13. Anpflanzung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

In der Planstraße A sind mind. 25 Bäume und in der Verlängerung „Am Langen Gewinn“ sind mind. 6 Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung

Höhe/ Dachneigung/ Dachform

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dacheindeckung/ Dachfarbe

In den Wohngebieten ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig.

Dachaufbauten

In den Wohngebieten sind Gauben als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind sie in einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze und Vorgartengestaltung

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen im Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen). Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder- inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Wohngebieten zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

- 3.1** Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück verwendet werden. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- 3.2** Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.3** Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- 3.4** Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 3.5** Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.6** Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.7** Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.
- 3.8** Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3.9** Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.10** Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.
- 3.11** Straßenbäume
In den Wohnstraßen und in der Planstraße B sind möglichst viele Straßenbäume gemäß Artenliste der Ziffer 1.10 zu pflanzen.