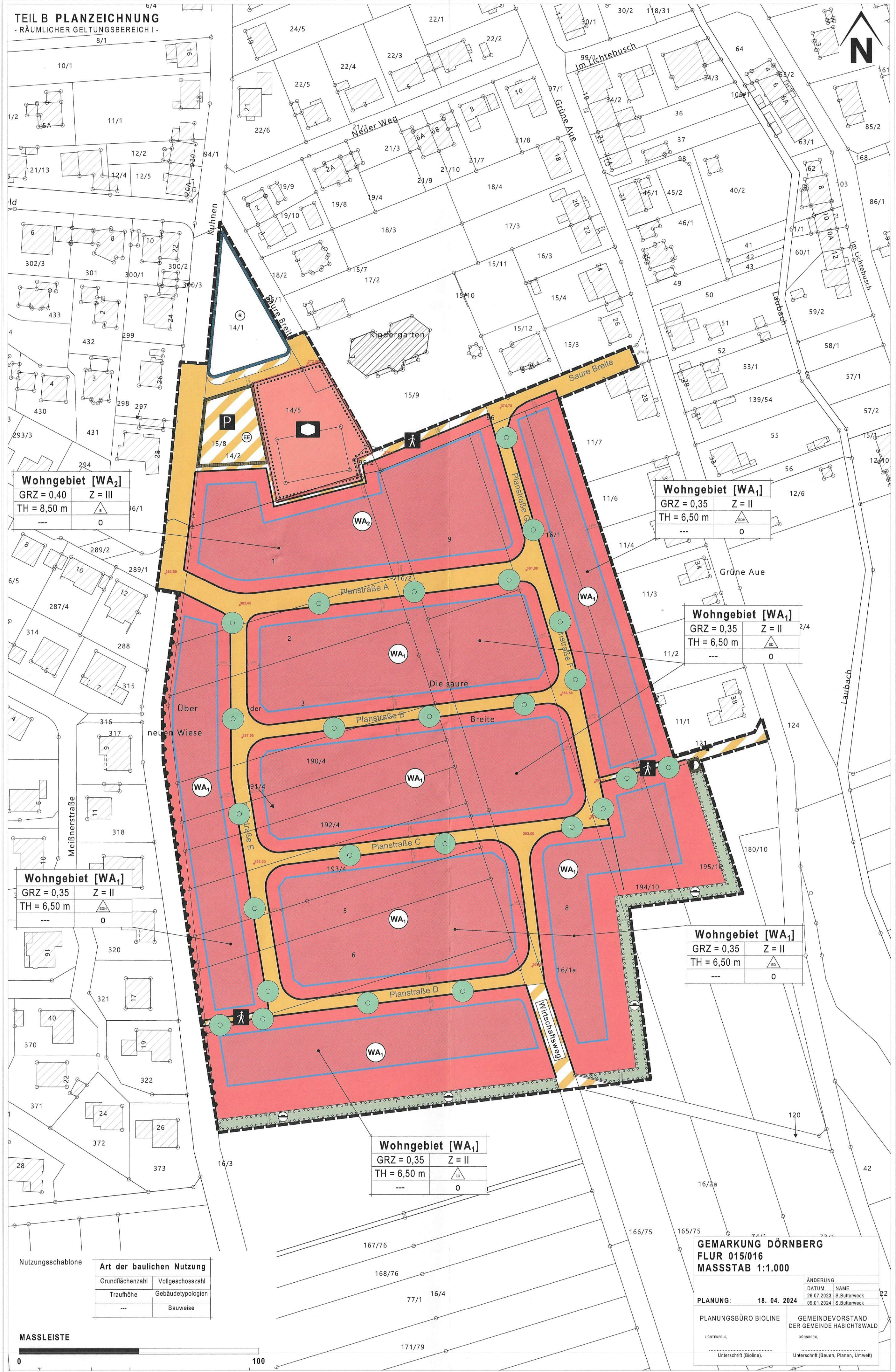




TEIL A PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

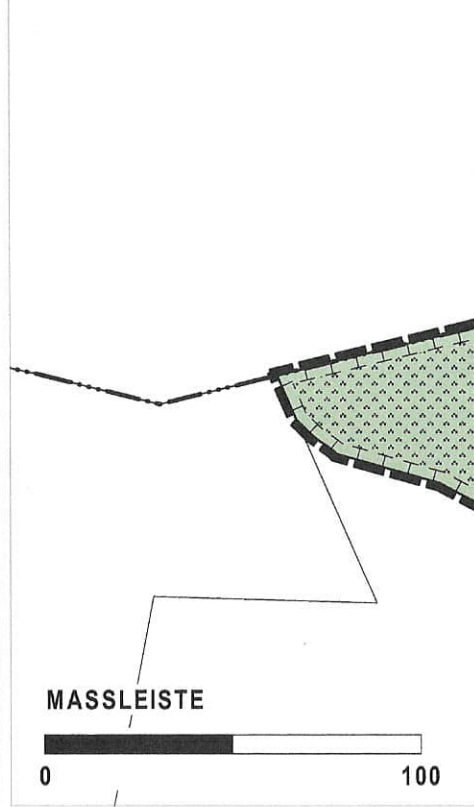
- Der Anwendungsbereich der textuellen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet - Panoramablick“ festgelegt. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt 140 866 Quadratmeter.
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Ziffer 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Nr. 23 BauNVO)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
- (1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "Allgemeine Wohngebiete [WA]" festgesetzt.
- (2) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- (4) Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 23 BauNVO)
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- (2) Für die Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
- (3) Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter (H) in Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Für bauliche Anlagen innerhalb der Baugebiete (Wohngebiete) wird die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt:
- Algemeines Wohngebiet I: Traufhöhe, bergseitig: 6,50 m
Algemeines Wohngebiet II: Traufhöhe, bergseitig: 8,50 m
- Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Baugebiete im Schnittpunkt mit der Außenwand und Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der bergseitigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird senkrecht zur Mitte der Außenwand des Gebäudes von der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen.
- Zulässige Anzahl an Vollgeschossen (G) in Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Für bauliche Anlagen wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (Z) in einer absoluten Zahl wie folgt festgesetzt:
- Algemeines Wohngebiet I: I
Algemeines Wohngebiet II: II
Fläche für Gemeinbedarf: II
- Zulässiger überbaubarer Flächenanteil (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Der zulässige überbaubare Flächenanteil wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 BauNVO) wie folgt festgesetzt:
- Algemeines Wohngebiet I: 0,35
Algemeines Wohngebiet II: 0,40
Fläche für Gemeinbedarf: 0,35
- Der zulässige überbaubare Flächenanteil darf auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.1 bis 3.1.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO und Ziffer 3.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, allgemein zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Ziffer 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen (Ziffer 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In dem allgemeinen Wohngebiet ist maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hiervon abweichend ist in Reihenhäusern maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, eine zweite kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Zweckbestimmung besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche / Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Für die Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtung Erneuerbare Energien und Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche, hier öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Grünfläche, hier öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- Größtkrone Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter, Kleinbäume Bäume einen Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- Außenwände von Nebenanlagen mit fensterlosen Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden. Eine Ausnahme von der Fassadenbegrünung ist möglich, wenn material- und konstruktionsbedingte Ausschlusskriterien vorliegen.
- Die Dachflächen von eingeschlossenen Wohngebäuden und Nebengebäuden (> 30 Quadratmeter) bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 10 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Vordächer, technische Einrichtungen (hierzu ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), windabweisende Terrassen und Belüftungsflächen.
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenerationsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB, Ziffer 10.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄUBUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Aufschüttungen und Abräubungen zum Errichten eines Damms und einer Flutmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, Ziffer 11 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- In den Baugebieten sind private Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen, wenn dem keine wasserwirtschaftlichen oder sonstige öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.
- Im Baugebiet ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Folienabdeckungen unzulässig. Die gärtnerische Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial ist nicht zulässig und kann aufgrund der reduzierten Vegetation und des fehlenden Oberbodens nicht als Grünfläche gewertet werden. Bodenversiegelungen sind nach § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist über ein gebremstes Leitungssystem in einer Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Bruchwasserentzug) auf dem jeweiligen Grundstück abzusaugen. Das Volumen der Zisterne bemisst sich wie folgt: Retentionsvolumen: $V_{\text{Ret}} = \text{Grundstücksgröße in Quadratmeter} \times 3,52 \text{ Liter / Quadratmeter}$
- Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention (Drosselabfluss) berechnet sich für alle Zisternen wie folgt: Drosselabfluss $Q_{\text{D}} = \text{Grundstücksgröße in Quadratmeter} \times 0,0011 \text{ Liter / Sekunde} \times \text{Quadratmeter}$
- Werden durch Untersuchungen im Vorfeld der erstmaligen Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeiten keine Vorkommen der Feldfrucht nachgewiesen, kann von den allgemeinen Baueinschränkungen innerhalb der Brut- und Setzzeiten (1. März bis zum 30. September) abgesehen werden. Sofern die vorläufige Ersatzmaßnahme nach Ziffern 1.35 und 1.36 ihre Funktion erfüllt, können Vergrünungsmaßnahmen (Flatterband o.ä.) im Baugebiet durchgeführt werden.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, kreiselstrahlend sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0° Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirksamem Spektrum wie beispielsweise warmes Licht entsprechend der Farbtemperatur von 1.800 bis 2.400, max. 2.700 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ziffer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Die mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagerten Flächen für den Wald sind als Waldflächen in einem dauerhaften Zustand zurückzuführen. Die Flächen der Verwechslungsgefahr sind als Waldflächen in einem dauerhaften Zustand zurückzuführen. Die Flächen der Verwechslungsgefahr sind als Waldflächen in einem dauerhaften Zustand zurückzuführen.
- Anlage eines Blüthenstreifens
- Der Blüthenstreifen ist mit einer Breite von 15,0 Meter und einer Fläche von mindestens 1.600 Quadratmeter anzulegen. Zur Errichtung einer geeigneten Blüthenstreifen aus regionaltypischen Wildpflanzen zertifizierter Herkunft zu verwenden. Die Anlage bzw. Einsatz muss mit Beginn der Vegetationsphase im Jahr der Bauarbeiten erfolgen.
- MASSNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLENGENERGIE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- In den Baugebieten sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu 100 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindefläche). Nutzer ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann (zur nutzbaren Dachfläche siehe Begründung zum Bebauungsplan). Werden auf einem Dach Solarmodule-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindefläche angerechnet werden.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Die anzupflanzenden Bäume in öffentlichen Straßenraum dürfen abweichend von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort angepflanzt werden.
- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- Es ist eine einseitige Pflanzung ausschließlich standortgerechter und heimischer Strauch- und Baumarten anzulegen. Sträucher müssen eine Größe von 0,8 bis 1,0 Meter besitzen, verpflanzter Heister von 1,25 bis 1,50 Meter. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 Meter durchzuführen. Bäume sind in einem unregelmäßigen Abstand von 6,0 bis 12,0 Meter zu pflanzen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Flurstücksbezeichnung
- Grenze der Flur
- Grenze der Gemarkung
- Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer
- Bestandshöhe in Meter über Normalhöhen-Null
- Bemaßung in Meter
- Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 24 "KITA Saure Breite"

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 HGO)
- BEGRIFF VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 Abs. 1 HGO)
- Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen:
- (1) Mindestens 15 von Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Für je 150 Quadratmeter, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 Quadratmeter der zu begrünenden Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- (3) In den Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschlossenen Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei Grundstücksflächen, die straßenzugewandt sind, ein Baum zu pflanzen. Die pflanzenden Bäume können auf die Festsetzung nach 2.1.2. angerechnet werden.
- (4) Die Hausgärten sind struktur- und artenreich anzulegen. Hierfür ist eine der drei Maßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen können auf die Festsetzung nach 2.1.1. angerechnet werden.
- Maßnahme 1: Vogelweidenhaide-Garten: 10 laufende Meter Wildhecke, zweifelhoch, freischend oder 20 laufende Meter Heckenpflanzung, geschnitten, 18 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 12 Quadratmeter Staudenbeet oder 4 Quadratmeter Kräuterbeet, Begrünung der Dachfläche der/des Garage/Carports oder 8 Quadratmeter Fassadenbegrünung, Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Vögel.
- Maßnahme 2: Insektenfreundlicher Garten: 15 laufende Meter Natursteinmauer als Trockenmauer ausgeführt oder drei laufende Meter / drei Quadratmeter Totholz, 18 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 12 Quadratmeter Staudenbeet oder 4 Quadratmeter Kräuterbeet, Begrünung der Dachfläche der/des Garage/Carports oder 8 Quadratmeter Fassadenbegrünung, Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Insekten.
- Maßnahme 3: Fledermausfreundlicher Garten: 12 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 8 Quadratmeter naturnaher Gartenteich, 10 laufende Meter Wildhecke, zweifelhoch, freischend oder 20 laufende Meter Heckenpflanzung und Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Fledermäuse.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- Größtkrone Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter, Kleinbäume Bäume einen Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- Außenwände von Nebenanlagen mit fensterlosen Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden. Eine Ausnahme von der Fassadenbegrünung ist möglich, wenn material- und konstruktionsbedingte Ausschlusskriterien vorliegen.
- Die Dachflächen von eingeschlossenen Wohngebäuden und Nebengebäuden (> 30 Quadratmeter) bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 10 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Vordächer, technische Einrichtungen (hierzu ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), windabweisende Terrassen und Belüftungsflächen.

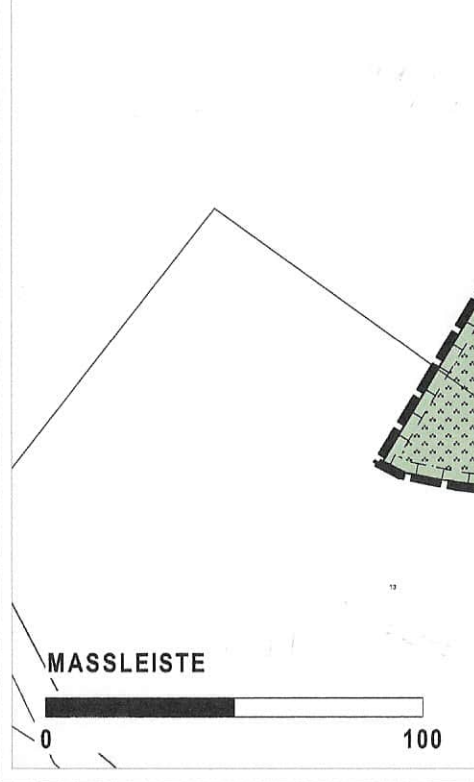
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH I -

Gemarkung Dörnberg, Flur 5, Flurstück 2



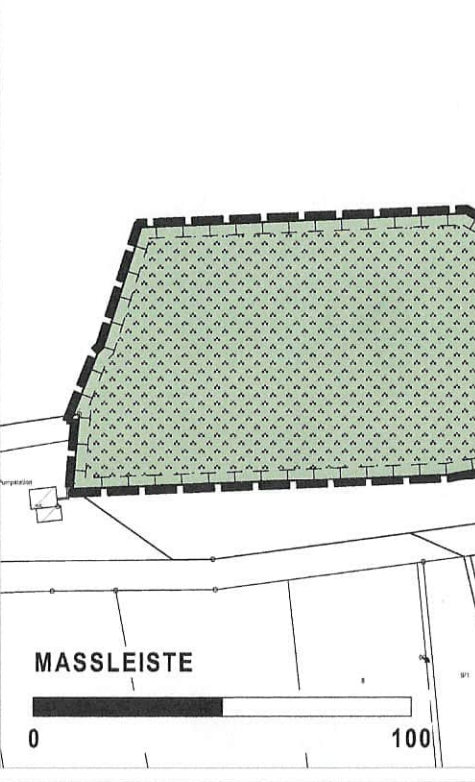
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH III UND IV -

Gemarkung Dörnberg, Flur 5, Flurstück 2



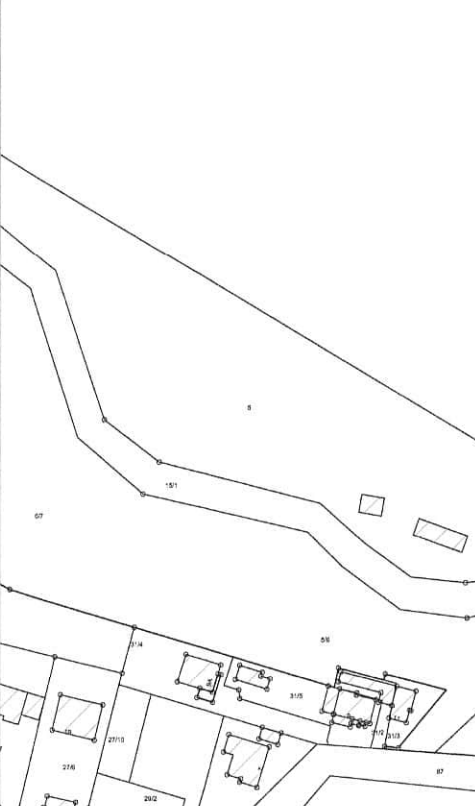
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH V UND VI -

Gemarkung Dörnberg, Flur 5, Flurstück 2



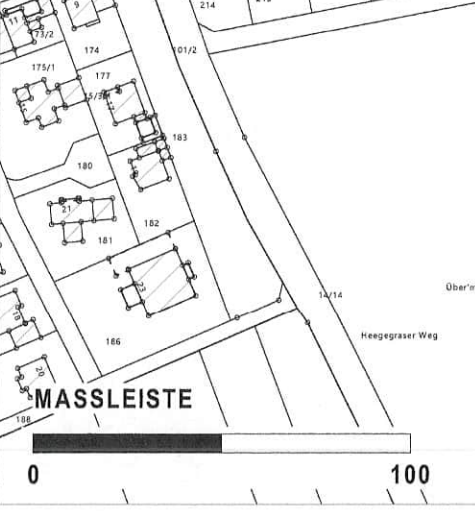
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH VII UND VIII -

Gemarkung Dörnberg, Flur 5, Flurstück 2



TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH IX -

Gemarkung Dörnberg, Flur 14, Flurstück 72



IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

- Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauzuteilungsverordnung (BauZV), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.
- 4.1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat die Einleitung in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ in ihrer Sitzung am 17. 02. 2021 gefasst. Der Beschluss ist am 01. 06. 2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- 4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorwurf), der Begründung und Umweltbericht mit Anhängen im Zeitraum vom 04. 09. 2023 bis zum 04. 10. 2023. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01. 09. 2023.
- 4.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. 09. 2023 über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 04. 09. 2023 bis zum 04. 10. 2023 aufgefordert.
- 4.4. Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, Umweltbericht mit Anhängen und den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 26. 02. 2024 bis zum 28. 03. 2024. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23. 02. 2024.
- 4.5. Beteiligung der Behörden**
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. 02. 2024 über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Habichtswald unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 14. 02. 2024 bis zum 15. 03. 2024 aufgefordert.
- 4.6. Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat den Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und nach Anhörung der Behörden am 04. 07. 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung, Umweltbericht mit Anhängen und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde mit Schreiben vom 04. 10. 2024 mitgeteilt.
- 4.7. Ausfertigungsvermerk**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu erlassenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft des Beschlusses erforderlichen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 4.8. Inkraftsetzung**
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht mit Anhängen und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, ist am 28. 02. 2024 ersichtlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ wirksam geworden.
- Hinweis zur Bekanntmachung
- Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschlossene Vertiefung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beschlossene Vertiefung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächenzuteilungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beschlossene Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung veröffentlicht gegenüber der Gemeinde Habichtswald unter Darlegung des die Vertiefung oder den Mangel begründenden Sachverhalts und unter Angabe der Begründung, wenn Folie nach § 214 (2) BauGB beanstanden wird.
- ÜBERSICHTSPLAN o.m.**
- GEMEINDE HABICHTSWALD**
- Bebauungsplan Nr. 29
"Baugebiet - Panoramablick"
Ortsteil Dörnberg
- SATZUNGSEXEMPLAR**
- PLANUNGSBÜRO BIOLINE
- Ortsteilstraße 6
35104 Lichtenfels
06454/919794
- PLANUNG: 18. 04. 2024
Gezeichnet: Steffen Buterweck
Geprüft: Bernd Wecker
- In Auftrag der
GEMEINDE
HABICHTSWALD
Brüder Weg 4
34417 Habichtswald