

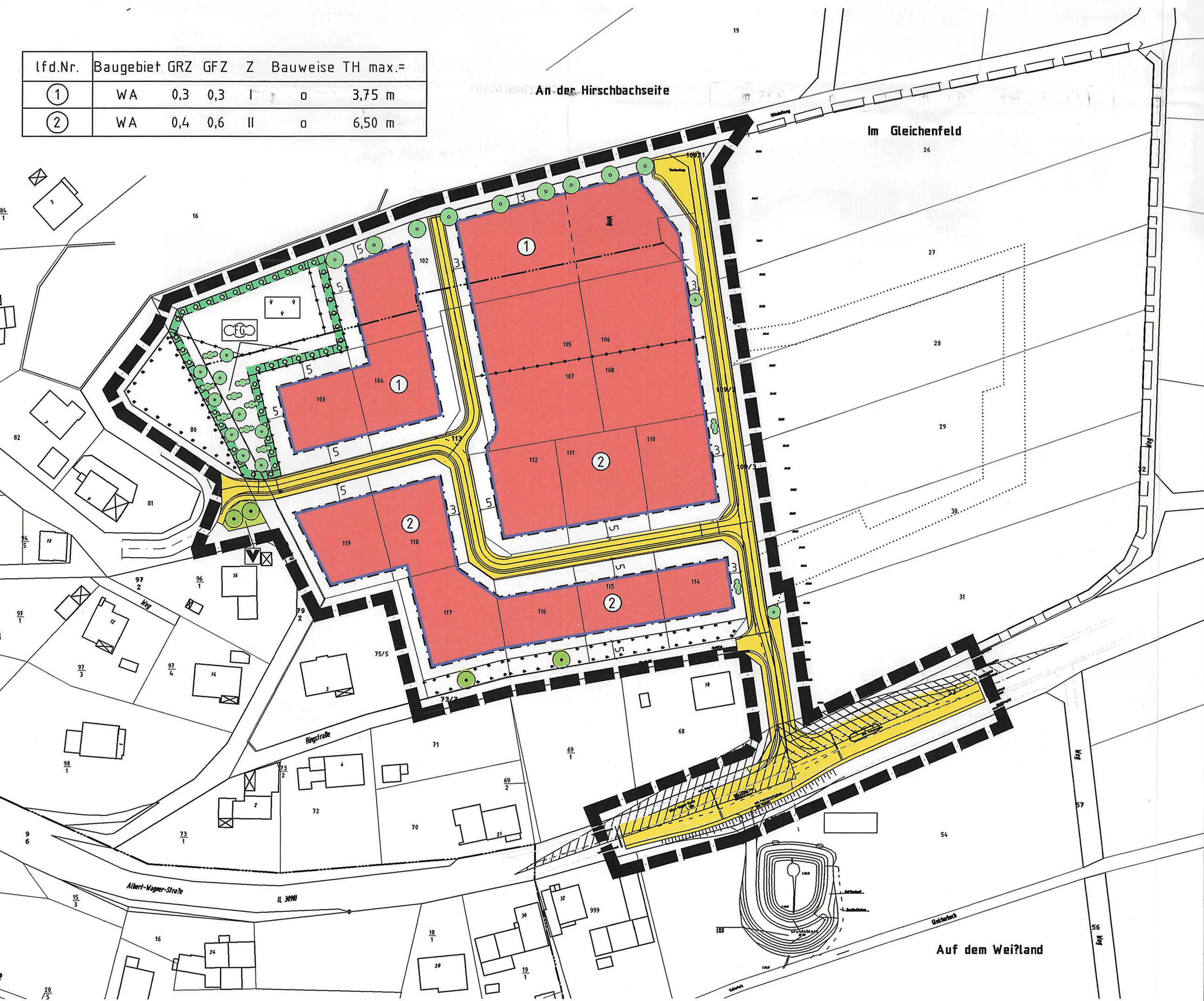
Stadt Hatzfeld, Stadtteil Holzhausen

Bebauungsplan

"Im Gleichenfeld"

1. Änderung

| lfd.Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | Bauweise | TH max.= |
|---------|-----------|-----|-----|----|----------|----------|
| ①       | WA        | 0,3 | 0,3 | I  | a        | 3,75 m   |
| ②       | WA        | 0,4 | 0,6 | II | a        | 6,50 m   |



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. S. 2902)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)  
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534)

1 Zeichenerklärung

|           |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1       |  | Katasteramtliche Darstellungen                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.1.1     |  | Flurgrenze                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.1.2     |  | Flurnummer                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.1.3     |  | Polygonpunkt                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.1.4     |  | Flurstücksnummer                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1.5     |  | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen                                                                                                                                                                                            |
| 1.2       |  | Planzeichen                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2.1     |  | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.1.1   |  | Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.2.2     |  | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.2.1   |  | Geschoßflächenzahl (=GFZ)                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.2.2   |  | Grundflächenzahl (=GRZ)                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.2.3   |  | Zahl der Vollgeschosse (=Z)                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2.2.4   |  | Höhe baulicher Anlagen in m, hier: max. Traufhöhe<br>Die Gebäudehöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachneigung                                                           |
| 1.2.3     |  | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2.3.1   |  | offene                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2.3.2   |  | Baugrenze                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.3.2.1 |  | überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte),<br>*gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können |
| 1.2.4     |  | Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2.4.1   |  | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.4.2   |  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.5     |  | Grünflächen (öffentlich)                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.2.5.1   |  | Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2.6     |  | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                                |
| 1.2.6.1   |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                                                                             |
| 1.2.6.2   |  | Entwicklungsziel: Feldgehölz                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2.6.3   |  | Entwicklungsziel: Extensivgrünland                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2.6.4   |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                                           |
| 1.2.6.5   |  | Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.6.6   |  | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                         |
| 1.2.6.7   |  | Erhalt von Laubbäumen                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.7     |  | Sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.2.7.1   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.7.2   |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.2.8     |  | Sonstige Darstellungen                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2.8.1   |  | Vermaßung (verbindlich)                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.8.2   |  | Sichtflächen                                                                                                                                                                                                                                          |

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20, 9(1)25a und 25b BauGB:
- 2.1.1 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB und § 9(1)25 BauGB:
- 2.1.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.1.1.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2.3 oder Spalleroberst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- 2.1.1.3 Alle bestehenden Bäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Bäume sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2.1.1.4 Öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubauen und mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.
- 2.1.1.5 Für die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 2.3 zu verwenden. 1 Baum in der Pflanzung entspricht 10m², 1 Strauch entspricht 1m².
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:
- 2.2.1 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen öffentlichen Erschließungsplanung
- Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung des Feldgehölzes mit vorgelagertem Extensivgrünland im Nordwesten des Plangebietes
- Maßnahmen:
- a) Das vorhandene Feldgehölz auf dem Flurstück 80 ist dauerhaft zu erhalten.
- b) Anpflanzung eines Feldgehölzes laut Plankarte (Pflanzfläche 1 Strauch/pro 2m²).
- c) Anpflanzung einzelner Gruppen zu je 6-8 Exemplaren, 1 Laubbaum 2. Ordnung/pro 25m². Die Gehölze zum Erhalt und zur Anpflanzung sind so zu pflegen und regelmäßig >Auf den Stock< zusetzen, das kein Wald in Sinne von § 1 ForstG entsteht.
- d) Das nördlich vorgelagerte Grünland ist extensiv zu nutzen, 1xMäh pro Jahr, alternativ ist eine Schafbeweidung (keine Koppelhaltung) möglich, aufkommende Verbuschung ist auf diesen Flächen zu beseitigen, Düngung ist unzulässig.
- 2.2.2 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftige Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet
- Entwicklungsziel: Naturnahe Strukturen an der Eder.
- Die detaillierten Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Naturschutzbehörde festgelegt (siehe auch Begründung).
- 2.3 Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB und gem. § 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris). Arten (Auswahl):
- |                                                                |                                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bäume                                                          | Sträucher                           |
| Bergahorn (Acer pseudoplat.)                                   | Hasel (Corylus avellana)            |
| Bergulme (Ulmus glabra)                                        | Heckenrose (Rosa canina)            |
| Esche* (Fraxinus excelsior)                                    | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Espe (Populus tremula)                                         | Roter Holunder (Sambucus racem.)    |
| Hainbuche (Carpinus betulus)                                   | Schwarzdorn (Prunus spinosa)        |
| Salweide (Salix caprea)                                        | Schwarz. Holunder (Sambucus nigra)  |
| Spitzahorn* (Acer platanoides)                                 | Zweig. Weißdorn (Crataegus laevig.) |
| Stieleiche* (Quercus robur)                                    |                                     |
| Traubenkirsche (Prunus padus)                                  |                                     |
| Wildkirsche* (Prunus avium)                                    |                                     |
| Winterlinde* (Tilia cordata)                                   |                                     |
| Feldahorn (Acer campestre)                                     |                                     |
| Hochstammobstbäume* (Regionalsorten)                           |                                     |
| *Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen |                                     |
- 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):
- 3.1 Dachgestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 28°-48°.
- 3.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 28° zulässig. Flachdächer werden ausnahmsweise zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.
- 3.1.3 Zur Dacheindeckung sind nur rote und braune Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.4 Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Dremel von max. 0,80m Höhe zulässig.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:
- Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO:
- Mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mindestens 30% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 10 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9(1)25 BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:
- Der Beschluss zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2000 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.11.2000 in der Hessisch Niedersächsische Allgemeinheit.
- Siegel der Stadt
- Hatzfeld, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:
- Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.11.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2000 vorgestellt.
- Siegel der Stadt
- Hatzfeld, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:
- Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 20.11.2000 bis 22.12.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.11.2000 in der Hessisch Niedersächsische Allgemeinheit.
- Siegel der Stadt
- Hatzfeld, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB:
- Der Planentwurf wurde am 08.02.2001 als Satzung beschlossen.
- Siegel der Stadt
- Hatzfeld, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Siegel der Stadt
- Hatzfeld, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister