VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat In seiner Sitzung am **26.8.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.9.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am **16.12.2004** und am **14.09.2005** stattgefunden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit dem Bebauungsplanentwurf In der Fassung vom **24.07.2006** bis **22.08.2006** stattgefunden.

Offenlegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.11.2006** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom **18.12.2006** bis **19.01.2007** öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB hat mit dem Bebauungsplanentwurf In der Fassung vom **30.11.2006** In der Zeit vom **12.12.2006** bis 22.01.2007 stattgefunden.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Wächtersbach hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2007 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB In der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

Wächtersbach, _____ _____

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 Satz1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan In Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL I S. 466), die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBL I S. 434) sowie die §§ 5,51 Nr.6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBL I S. 142).

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
(1.0) Allgemeines Wohngebiet
Die ausnahmsweise möglichen Nutzungen nach §4 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO]
(2.1) Grundfläche: max. 140 m²
(2.2) Geschoßfläche : max. 280 m²
(2.3) Gemäß § 16 (6) BauNVO kann die zulässige Geschossfläche durch Aufenthalts-räume in Dachgeschossen um bis zu 100 m² überschritten werden.
(2.4) Das Überschreiten der Grundfläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) ist bis zu einer Fläche von 30 % der Grundstücksfläche, maximal jedoch 100 m² zulässig.

3 Höhenlage und Stellung der Gebäude
[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
(3.1) Die Traufhöhe wird auf maximal 7,00 m festgesetzt, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der natürlichen Geländehöhe.
(3.2) Eine Hauptfirstrichtung wird festgesetzt. Sie verläuft parallel zur Höhenlinie.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO]
(4.1) Als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen werden ausgeschlossen.
(4.2) Die überbaubare Grundfläche wird durch eine Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt
(4.3) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Stellplätze und Garagen sind zulässig.

5 Verkehrsflächen
[§ 9Abs. 1 Nr. 11 BauGB) i.V.m. § 12 BauNVO]
(5.1) Öffentliche Verkehrsfläche
(5.2) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze
(5.3) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
(5.4) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußweg
(5.5) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Radweg

6 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
(6.1) Die bezeichnete Fläche dient der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen

7 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
(7.1) Anlage einer Lärmschutzwand
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen wird im Plangebiet entlang der südwestlichen Grenze der 1. Baureihe eine Lärmschutzwand errichtet. Die Höhe der Wand beträgt am südwestlichen Ende 155,5 m NN und am nordöstlichen Ende 153,5 m NN.
(7.2) Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen:
mit I gekennzeichneter Bereich:
Für die Wohnhäuser In der ersten Baureihe entlang der Bundesstrasse B276 beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß "erf. R´w,res" für die Außenbauteile nach DIN 4209 "Schallschutz im Hochbau" 35 dB. Für die Außenbauteile von Schlafräumen wird ein um jeweils 5 dB höheres Schalldämm-Maß von 40 dB festgesetzt.

Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen:
mit II gekennzeichneter Bereich:
Für die Wohnhäuser In der dahinter liegenden 2. Baureihe beläuft sich das erforderliche Schalldämm-Maß "erf. R´w,res" für die Außenbauteile 30 dB.
Für die Außenbauteile von Schlafräumen wird ein um jeweils 5 dB höheres Schalldämm-Maß von 35 dB festgesetzt.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25 BauGB Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)]
(8.1) Die Freiflächen sind standortgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8 ff.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(8.2) Je 200 m² Gartenfläche (= nicht überbaubare Grundstücksfläche) ist ein hochstämmiger Baum gemäß der Im Anhang beschriebenen Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß der Gehölzartenliste Im Anhang zum Begründungstext zu verwenden.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen
(8.3) In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (Geltungsbereich 2 und 3) werden waldbauliche Maßnahmen durchgeführt. Sie haben das Ziel, eine ökologische Aufwertung Im Biotopkomplex Wald zu erreichen.
Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
Teilflächen A Voranbau Buche
Teilflächen B Waldrandgestaltung
Teilfläche C Förderung Gewässerzone

Sonstige Maßnahmen
(8.4) Der entsprechend gekennzeichnete Bereich - Teilfläche D - ist als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Es ist zulässig, aufkommende Gehölze alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
(8.5) Im entsprechend gekennzeichneten Bereich - Teilfläche E - sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Dachbegrünung
(8.6) Flach geneigte Dachflächen sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung hat mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen, zu erfolgen.

Grundwasserschutz
(8.7) Im Plangebiet sind Stellplätze und Fußwege In wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer
(9.1) Dächer als geneigte Dächer sind zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind Dachsteine In roten und braunen Farben zulässig.
(9.2) Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig.
(9.3) Dachgauben sind zulässig.
(9.4) Der Dachgeschoßausbau bei allen Gebäuden ist zulässig.

Mülltonnenplätze
(9.5) Die Plätze zur Aufstellung von Müllbehältern sind so zu gestalten, dass die Behälter nicht störend In Erscheinung treten. Sie sind mit frei wachsenden Hecken oder Zäunen, welche zu bepflanzen sind, einzufassen.

III Hinweise / Bestimmungen

(10.1) Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch.
Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung In Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern.

(10.2) Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind die Baumassnahme auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Dies betrifft Insbesondere das Befahren von Flächen, sowie das Ablagern von Baumaterialien.

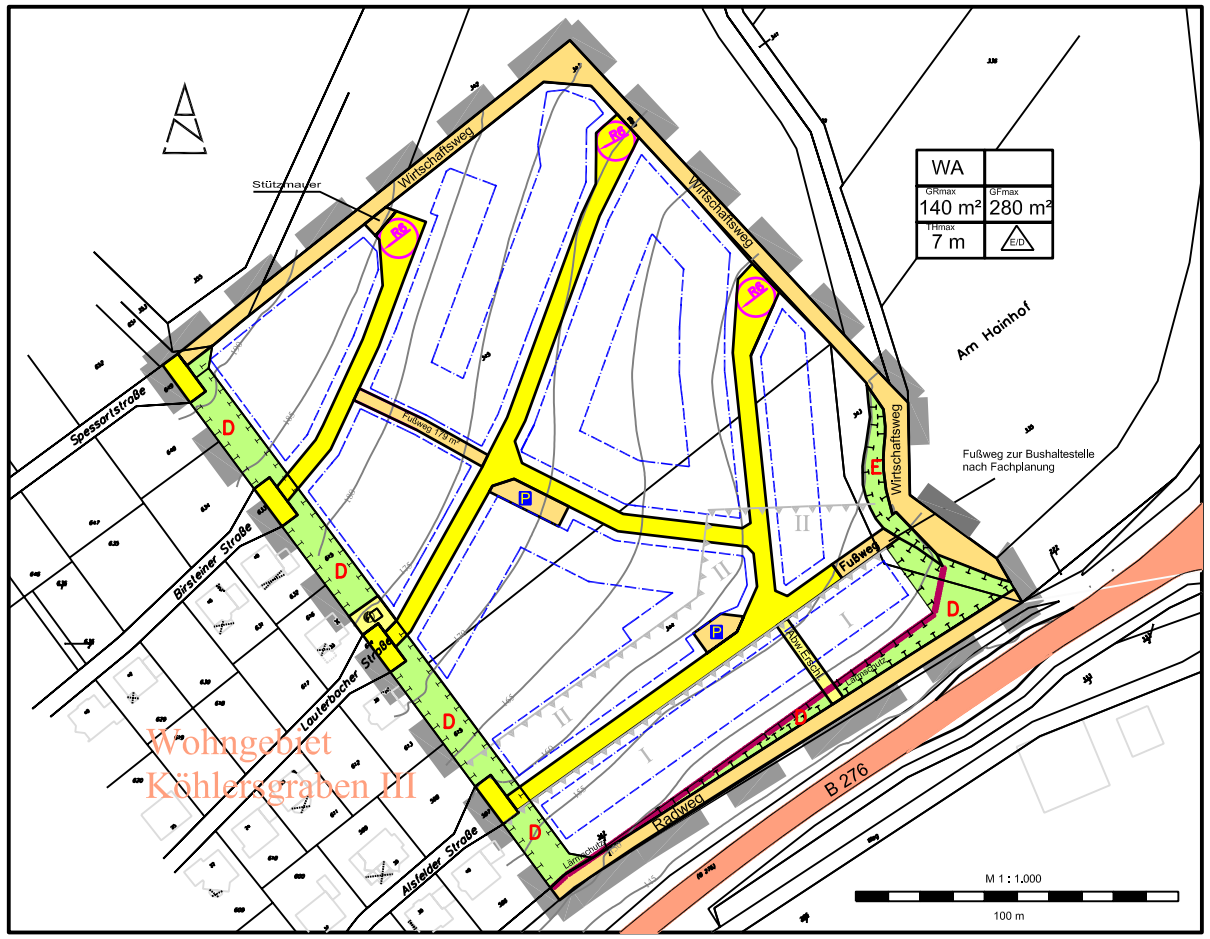
(10.3) Versickerung von Dachflächenwasser
Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken In einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen.

(10.4) Die 20 kV-Kabel der KWG dürfen nur nach vorhergehender Absprache mit der KWG freigelegt werden. Die genaue Lage der Kabel ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Bauarbeiten sind zwei Arbeitstage vor deren Begin abzustimmen.

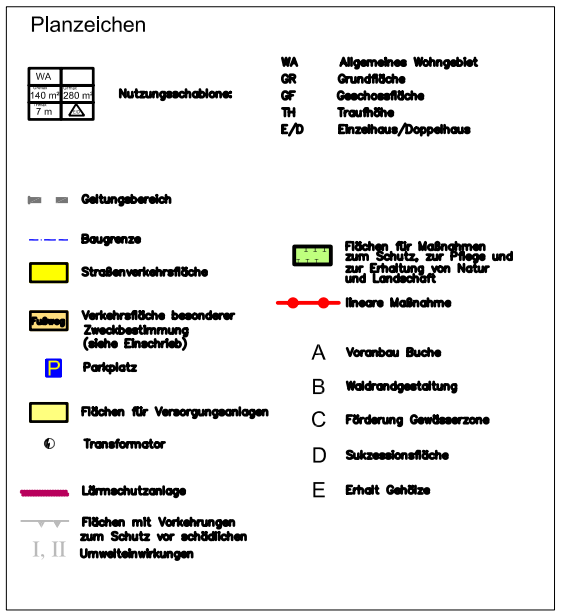
(10.5) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdabreiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzunge, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind In unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

(10.6) Zufahrten sind nach § 4 Abs. 1 HBO (2002) herzurichten. Löschwasser ist nach der "Ersten Wassersicherstellungsverordnung" vom 31.10.1970 (BGBl. I, Nr. 33/1970) sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen.

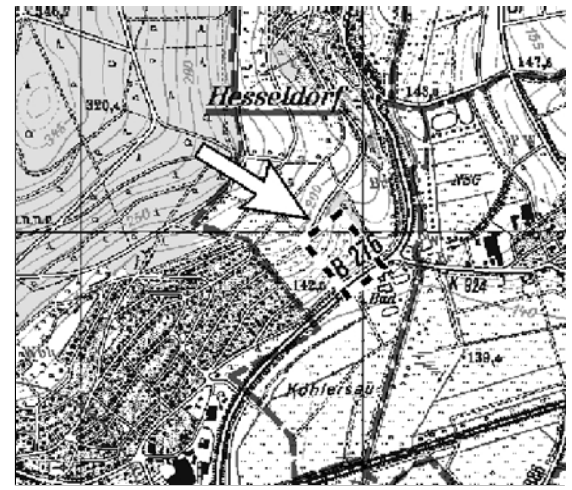
(10.7) Hinweise Umwelttechnik => siehe Begründung zum Bebauungsplan



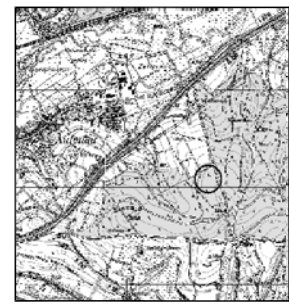
Planzeichen



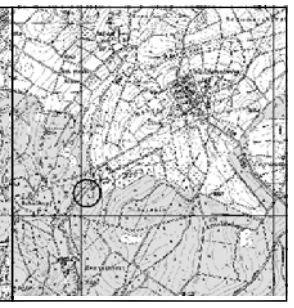
Lage Geltungsbereich 1 (Baugebiet)

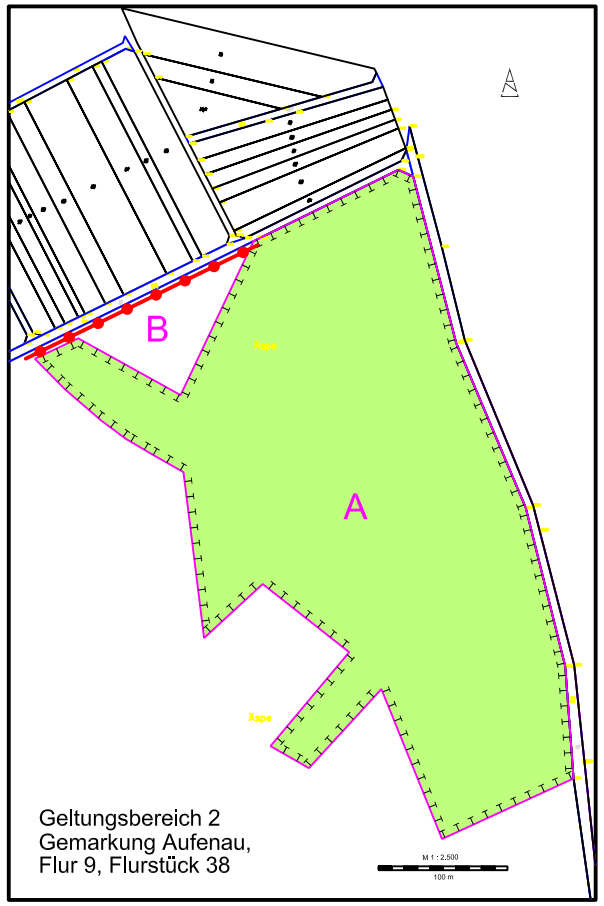


Lage Geltungsbereich 2

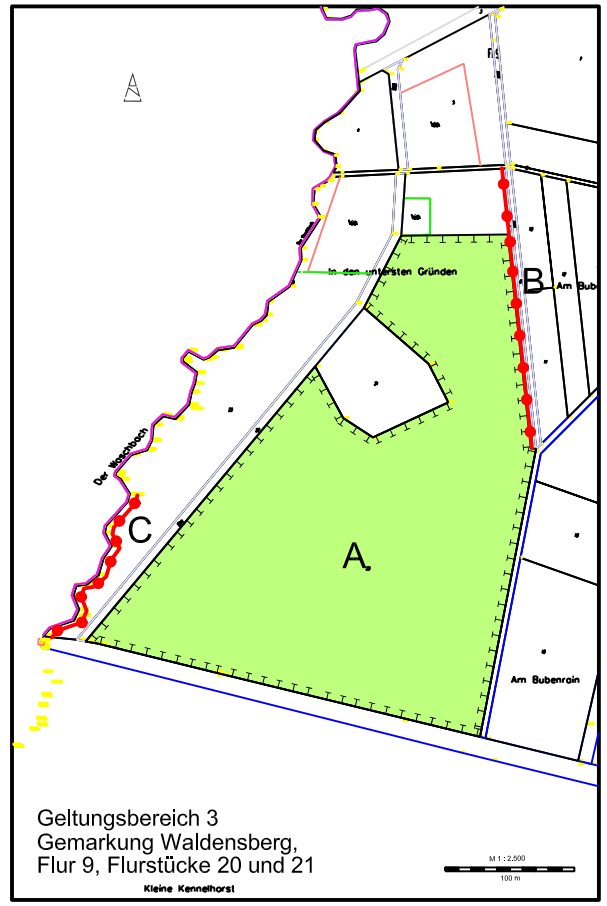


Lage Geltungsbereich 3





Geltungsbereich 2
Gemarkung Aufenau,
Flur 9, Flurstück 38



Geltungsbereich 3
Gemarkung Waldensberg,
Flur 9, Flurstücke 20 und 21

Stadt Wächtersbach

Bebauungsplan Köhlersgraben V

Wächtersbach

3. Mai 2007

Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Ludwig-Rinn-Straße 14 | 35452 Heuchelheim
Tel. 0641 9605070 | info@bischoffhess.de