

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat in ihrer Sitzung am 01.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 12.07.2006 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 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2007 bis 21.05.2007 öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.04.2007 bis 24.05.2007 stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Wächtersbach hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wächtersbach, _____

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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. 180 m²

(2.2) Geschossfläche: max. 360 m²

(2.3) Geschosshöhe: max. 2 Vollgeschoße

(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 maximal 100 m² zulässig.

(2.5) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m²

3 Höhenlage und Stellung der Gebäude

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

(3.1) Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird auf maximal 7 m über der bestehenden Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes festgesetzt.

(3.2) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11 m über der bestehenden Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes festgesetzt.

(3.3) Ein Kriestock ist nicht zulässig

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) Von den Erschließungsanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

(4.3) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Im rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind Gewächshäuser und Gartengeräte-hütten sowie Anlagen zur Freilächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben oder Pavillons. Sie haben von öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 3 m einzuhalten und sind zu begrünen. Die Größe dieser Anlagen ist auf insgesamt 12 m² Grundfläche sowie 30 m² umbauten Raum begrenzt.

5 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) i.V.m. § 12 BauNVO]

(5.1) Die Verkehrsfläche dient der Erschließung der Baugrundstücke

(5.2) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

(5.3) In der gekennzeichneten Fläche sind oberirdische öffentliche Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen.

(5.4) Die Sichtfelder der Zufahrt in die Erschließungsstraße sind von Bebauung und Bepflanzung größer 0,8 m freizuhalten.

6 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(6.1) Die bezeichnete Fläche stellt ein Stationsgrundstück für die Aufnahme einer Stromverteilereinrichtung dar.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

(7.1) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche A)

(7.2) Anpflanzen von Bäumen, in dem im Plan dargestellten Umfang sind Hochstämme gemäß der Gehölzartenliste im Anhang zum Begründungstext zu pflanzen und zu unterhalten.

(7.3) 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

(7.4) Im entsprechend gekennzeichneten Bereich (Geltungsbereich 2) werden waldbauliche Maßnahmen durchgeführt.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Fläche B Voranbau Buche

Fläche C Nutzungsverzicht

7 ff.

Dachbegrünung

(7.5) 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

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

(7.7) Regenwasserzisterne: Zur (Zwischen-)Speicherung des Niederschlagswassers und zur Brauchwassernutzung sind Speicheranlagen vorzusehen. Dabei ist eine Mindestkapazität von 20 l/m² projizierter Dachfläche einzuhalten. Eine zentrale Anlage ist zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 HBO

(8.1) 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.

(8.2) Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 50 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden. Der Abstand vom Ortsgang soll 1,5 m nicht unterschreiten.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten mit Ausnahme technischer Einrichtungen (So-laranlagen, Antennen, u. Ä.) unzulässig.

(8.3) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind der Dachneigung und Form anzupassen.

(8.4) Die Dachüberstände dürfen traufseitig 0,80 m inklusive Dachrinne und giebelseitig 0,25 m nicht überschreiten.

(8.5) Reflektierende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Das Farbspektrum muss zwischen Rottönen und anthrazit liegen.

(8.6) Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Werden Doppelhäuser mit giebelseitigen Pultdächern ausgebildet, ist eine unterschiedliche Dachneigung der beiden Pultdächer möglich, wenn die Steigung jeweils zur Brandwand führt.

Werden Gauben errichtet, sind diese auf jeder Haushälfte in der gleichen Grundform auszuführen.

(8.7) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdschossbereich nicht überschreiten, Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

III Hinweise / Bestimmungen

(9.1) 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.

(9.2) 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.

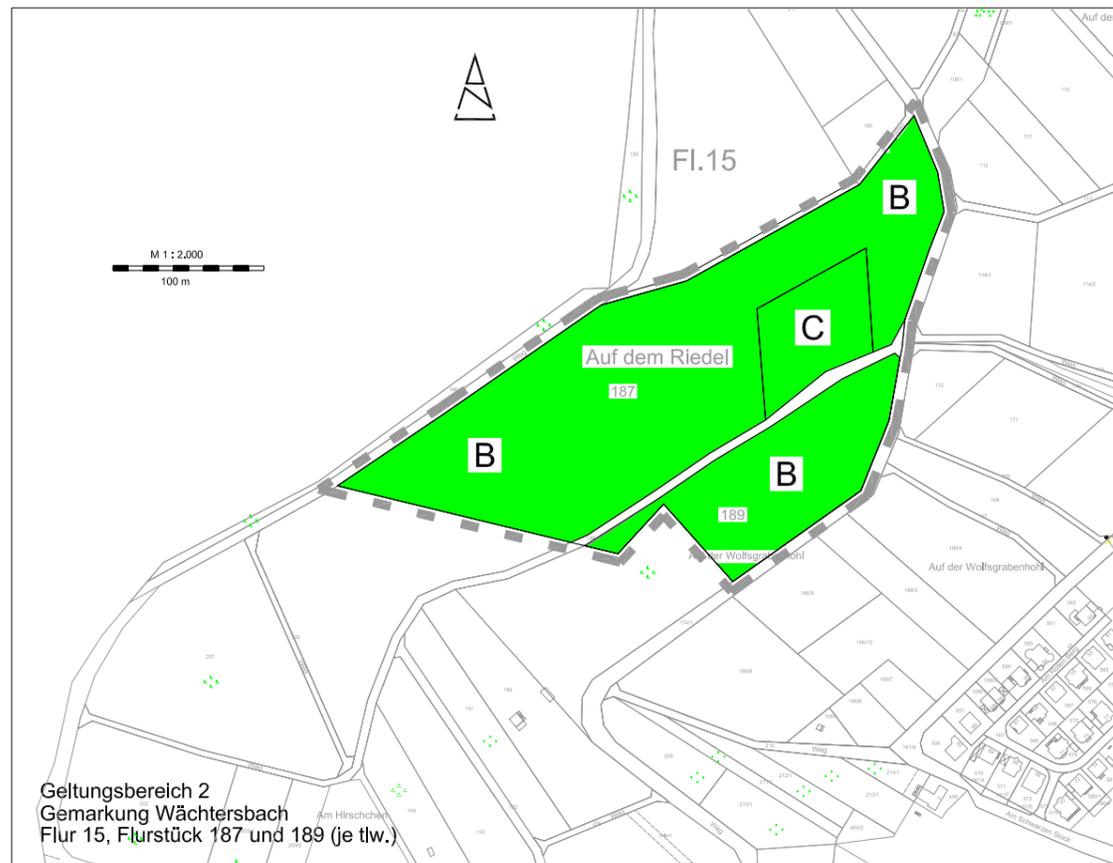
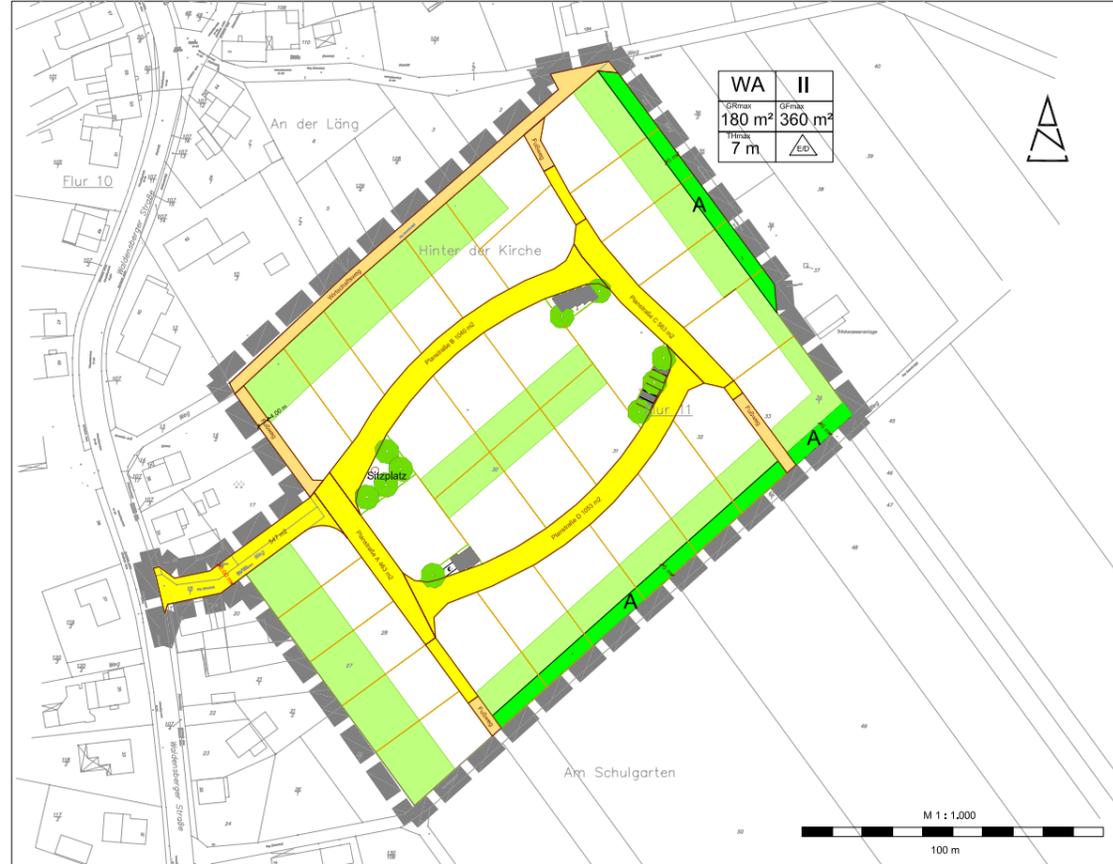
(9.3) Brauchwassernutzung
Es wird empfohlen, das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Bewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen.

(9.4) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauer, Steinsetzung, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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.

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

(9.6) Hinweise Umweltechnik => siehe Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 4.

(9.7) Altlasten: Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen können, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.



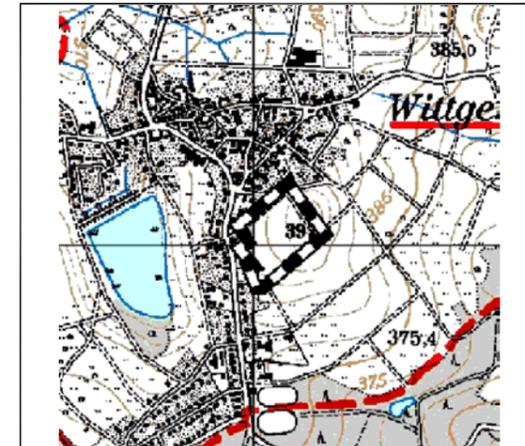
Geltungsbereich 2
Gemarkung Wächtersbach
Flur 15, Flurstück 187 und 189 (je tlw.)

Planzeichen

- Geltungsbereich
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Einschrieb)
- öff. Stellplätze
- Transformator
- Baum zu Pflanzen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Vorschlag zur Grundstücksteilung

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- A Heckenpflanzung
- B Voranbau Buche
- C Nutzungsverzicht

Lage Geltungsbereich 1 (Baugebiet)



Lage Geltungsbereich 2 (Kompensationsfläche)



Stadt Wächtersbach

Bebauungsplan Hinter der Kirche

Wächtersbach OT Wittgenborn

Satzungsexemplar, Stand 23.07.2007

Blschoff & Heß

Landschaftsbezogene und Projektlplanung
Luisen-Platz 10, 99510 Wächtersbach
Tel. 03641 9605070 | info@blschoff-und-heß.de

