

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.1 NUTZUNG § 9(1) 1-3 BauGB

(1) Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen sind für alle baulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches verbindlich.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Die für die Ausnutzungsberechnung maßgebende Grundstücksfläche wird durch Flächen, die für Landschaftsmaßnahmen nach § 9(1) 20 BauGB bestimmt sind, nicht eingeschränkt.

Folgende Obergrenzen der Nutzung sind einzuhalten

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
Zahl der Vollgeschosse	= 2 G

Für die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG ist die Grundflächenzahl ungeachtet ihrer Überschreitungsmöglichkeit (§ 19 BauNVO) maßgebend.

Die Grenzwerte der Eingriffsanteile können untereinander verschoben werden, sofern der Gesamteingriff ihre Bilanzsumme nicht überschreitet.

(3) Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen.

1.2 NEBENANLAGEN § 9(1) 4 BauGB § 14 BauNVO

(1) Anlagen für den ruhenden Verkehr

Der öffentliche Straßenraum ist für den ruhenden Verkehr, außer wenn durch zeitlich begrenzte Dienstleistungen veranlaßt, ausgeschlossen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Flächen ab öffentlicher Verkehrsfläche bis zur Flucht der rückwärtigen Hauswand zulässig.

(2) Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Tierhaltung gemäß § 14(1) BauNVO dienen, sind nicht zulässig.

Die für die Versorgung erforderlichen Nebenanlagen sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind oder eine Standortveränderung der festgesetzten Flächen vorgenommen wird.

1.3 MASSNAHMEN ZUGUNSTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) 20/25 BauGB

(1) Nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen - mit Ausnahme der notwendigen Verkehrswege, Terrassen oder sonstiger Funktionsflächen - sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Minimierung des baulichen Eingriffes ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag durch einen Flächengestaltungsplan nachzuweisen.

(2) Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen

Alle nicht überbauten Flächen (Freiflächen) der Grundstücke sind entsprechend Pflanzliste zu durchgrünen mit großkronigen Bäumen, auf je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 Großbaum bis zu 16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) und min. 10 qm offener Bodenfläche. In die Bilanz können vorhandene Bäume einbezogen werden.

Der Mindestanteil an Grundstücksfläche, der zu bepflanzen ist, beträgt unter Anrechnung der Pflanzstreifen 'Schutzwallgrün' und 'Übergangsgrün' zur Landschaft

- Gebüsch- und Heckenpflanzung = 20 %
- Gärtnerisch angelegte Flächen = 30 %

(3) Pflanzliste

Als Baum- und Strauchpflanzen können nur heimische standortgerechte Bäume eingesetzt werden. Folgende Gehölze werden für Pflanzungen empfohlen:

a) Bäume	
Feldahorn	Zitterpappel
Sptzahorn	Vogelkirsche
Bergahorn	Wildbirne
Sandbirke	Traubeneiche
Hainbuche	Stieleiche
Edelkastanie	Eberesche
Buche	Winterlinde
Esche	Sommerlinde
Walnuß	hochstämmige Obstbäume
Holzapfel	

c) Sträucher

Feldahorn	Faulbaum
Roter Hartregel	Hundsrose
Haselnuß	Salweide
Weißdorn	Schwarzer Holunder
Pfaffenhütchen	Roter Holunder
Heckenkirsche	Eibe
Schlehe	Gewöhnlicher Schneeball
Kreuzdorn	

(4) Schutzwall-Grün

Der mit Kennzeichnung 'Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse' und 'Schutzwallgrün' belegte Pflanzstreifen zur Landesstraße L 3196 ist ausschließlich auf diese Nutzung festgelegt. Er gehört zu den Privat-Grundstücken und ist der Grundstücksfläche für den Ausnutzungsnachweis zuzurechnen.

Der Pflanzstreifen ist als mehrstufiges dichtes Gehölz aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

(5) Übergangstreifen zur Landschaft

Der mit Kennzeichnung 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' und 'Übergangstreifen' belegte Pflanzstreifen ist ausschließlich auf diese Nutzung festgelegt. Er gehört zu den Privat-Grundstücken und ist der Grundstücksfläche für den Ausnutzungsnachweis zuzurechnen.

Der Pflanzstreifen ist als mehrstufiges lichtetes Gehölz aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Einbezug hochstämmiger Bäume anzulegen.

(6) Grundwasserschutz

Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide) ist in den öffentlichen Grünflächen unzulässig

Grundwasserpumpen sind unzulässig

(7) Grundwasseranreicherung

Alle befestigten Wege- und Funktionsflächen auf den Grundstücken sind als wassergebundene Decken anzulegen bzw. mit Öko-Pflaster auszustatten.

Der Maximalanteil an befestigter Fläche beträgt 10 % der Grundstücksfläche.

(8) Rückhaltung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen ist über Zisternen zur Verwendung als Grünflächenbewässerung und/oder Brauchwasser zu führen und erst danach an das öffentliche Kanalnetz abzugeben.

Das Fassungsvermögen der Zisterne muß min 20 l / qm horizontal projizierte Dachfläche betragen (= 4 cbm / 200 qm Grundfläche)

1.4 IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (24) BauGB

(1) Luft

Feuerstätten für Brennstoff Holz sind nur zulässig, wenn sie das Zertifizierungszeichen 'Schadstoffarme Holzfeuerung' des Zentralverbandes Sanitär, Heizung, Klima besitzen.

(2) Lärm

Die an der Westgrenze des Baugebietes zum Geländeeinschnitt der Landesstraße 3196 vorhandene Böschung ist durch Erhöhung des Böschungswinkels, durch Böschungsbefestigung und durch Aufbau der Böschungskante auf 2,5 m Wallhöhe als Lärmschutzwall zu gestalten.

Maßnahmen an der straßenseitigen Böschung sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

Die Höhe bezieht sich auf Oberkante der befestigten Straßendecke. Die vorhandene Einschnittshöhe der Landesstraße beträgt zwischen 1,6 und 2,4 m.

Die Böschung ist zu bepflanzen

1.5 AUSSENWANDHÖHEN DER GEBÄUDE § 9(2) BauGB

(1) Höchst-Abmessungen

Für den einzelnen Baukörper wird die folgende max Außenwandhöhe festgesetzt:

2-geschossige Bauweise max 7,25 m

(2) Grundlagen der Höhenmessung

Die Außenwandhöhen werden von Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante der Außenwandfläche mit der Dachhaut gemessen. Bei Satteldächern gilt für die Giebelseiten die entsprechend ermittelten Traufhöhen. Bei unterschiedlichen Traufhöhen wird die mittlere Höhe zugrunde gelegt.

Die Geländeoberkante ist durch die Höhenlinien in Stufen von 1,0 m im Bauleitplan verbindlich festgesetzt.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Höhenplan mit Nachweis der eingehaltenen max Außenwandhöhen einzureichen.

2 BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN §§ 12 und 87 HBO

2.1 ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSATZE

Wegen der besonderen Auswirkung, die Hanglage und Ortsrandlage des Gebietes für das Orts- und Landschaftsbild haben, sind erhöhte Maßstäbe an die Gestaltung der Bauanlagen, insbesondere an deren Einbindung in den Landschaftsraum, anzulegen.

Die Gestaltung der Bauanlagen und Freiflächen ist der Umgebung und dem ländlichen Charakter anzupassen. Die Erfordernisse von Landschaftsbild und Naturhaushalt sind zu berücksichtigen.

Auffällige Veränderungen der gegebenen Topografie sind unzulässig

2.2 GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

(1) Außenwandhöhen

Für die Außenwandhöhe gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff 1.5

(2) Dachflächen

Als Dachformen werden Satteldach und Walmdach mit Neigungen zwischen 30-38° festgesetzt. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie aus mindestens 2 Hauptflächen bestehen, die gegenläufig sind.

Kniestöcke (Drempel) sind bis 1,00 m innerhalb der max Außenwandhöhe zulässig. Sie werden gemessen von der Oberkante der letzten Vollgeschosdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

(3) Dachaufbauten

Sonnenkollektoren, Solarzellen und Dachantennen sind so anzubringen, daß das Erscheinungsbild nicht gestört wird. Ihre Höhe ist auf 0,5 m über OK First zu begrenzen.

Der Aufbau von Dachgauben ist zulässig.

(4) Vorspringen der Bauteile

Die durch Baugrenzen gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen können durch Bauteile nach folgender Maßgabe überschritten werden

- Eingangstreppe und Balkone	max 1,50 m
- Überdachung von Eingangstreppe und Garagentoren	max 1,25 m
- Kellerlichtschächte	max 1,00 m
- Terrassen	max 3,00 m
- Erker, Wandteile, Dachüberstände	max 0,75 m

2.3 GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE § 87(1) 4 HBO, i.V.m. § 9(1) BauGB

Für die Stellplatzpflicht sowie für Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 29.06.1995 maßgebend.

Bei Einzelgaragen und Wohnhäusern mit eingebauten Garagen ist zwischen Garagen-Außenwänden und straßenseitiger Grundstücksgrenze ein Stauraum von min 5,0 m einzuhalten. Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptbau einbezogen sind, diesem im Erscheinungsbild anzugleichen. Garagen mit Flachdächern sind unzulässig.

2.4 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

(1) Einfriedigungen

Aneinanderstoßende Einfriedigungen zweier Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zulässig sind Hecken oder offenwirkende Zäune bis 1,20 m Höhe. Massive Einfriedigungen haben sich dem Erscheinungsbild dem Hauptbau anzupassen.

(2) Mülltonnen

Die Mülltonnen sind in einer Weise unterzubringen, die straßenseitig unauffällig wirkt. Die Aufstellflächen sind gemäß Abfallwirtschaftskonzeption des Main-Kinzig-Kreises zu bemessen.

(3) Freiflächen

Die Gestaltung der Freiflächen ist durch einen Flächengestaltungsplan im einzelnen nachzuweisen und in das Genehmigungsverfahren für die Bauwerke einzubeziehen.

(4) Stützmauern

Geländekorrekturen sind außer für Funktionsflächen (z.B. Terrassen, Spielhöfe, Verkehrsfläche) unzulässig

Erforderlich werdende Stützmauern sind bis auf eine sichtbare Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

2.5 SONSTIGE GESTALTUNGSMASSNAHMEN

(1) Farbe und Struktur

Bei der äußeren Gestaltung der Baukörper sind auffällige, sich stark von der Umgebung abhebende Farben und Strukturen unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist ein Material in den Farben braun bis rot (erdfarben) bzw. bis schwarz zu wählen.

(2) Anlagen der Außenwerbung / Sichteinschränkung

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch solche, die nach § 15 HBO genehmigungs- und anzeigefrei sind. Für ihre Gestaltung gelten Wohngebietstandards.

Werbeanlagen und großflächige Bauteil-Vorsprünge sind innerhalb der Bauverbotszonen nach § 23(1) HStrG unzulässig

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) 20 BauGB für die ERSATZ-AUSGLEICHSFLÄCHE 'AM PFINGSTBORN' (Fl 20)

3.1 NUTZUNG

Die durch Kennzeichnung und das Struktursymbol 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' belegten Ersatz-Ausgleichsflächen 'Am Pfingstborn' (Flur 20 sind ausschließlich für eine Nutzung bestimmt, die den im Geltungsbereich des Baugebietes 'Sotzbacher Hang' erfolgten Eingriff ausgleichen.

Der intensiv als Weideland genutzte Geltungsbereich ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch durch Umnutzung als Extensiv-Frischweide aufzuwerten. Andere Nutzungen, auch zeitlich befristete, sind unzulässig.

3.2 MASSNAHMEN

Folgende Maßnahmen werden vom Fachbüro für Landschaftsplanung empfohlen.

"Mahd der Wiesen 2 mal pro Jahr. Die erste Mahd nach dem 15. Juni. Entnahme des Mähgutes. Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden. Je nach Aufwuchsmenge, reduzieren der Mahd auf 1-mal jährlich.

Mähen der Hochstauden entlang des Graben im Abstand von 2-3 Jahren. Fichte aus Hochstaudenflächen entfernen. Hochstaudenflächen im Abstand von 3-5 Jahren mähen. Vorhandene Gehölze belassen."

3.3 AUSFÜHRUNG

Die Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichsbereich haben zeitlich gemäß den Baufortschritten im Baugebiet zu erfolgen.

HINWEISE

1 ANZEIGE VON BODENDEKMÄLERN

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zuständigen Behörden anzuzeigen mit gleichzeitiger Sicherstellung der Fundstelle

2 ANZEIGE VON ALTLAGEN

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Entdeckung von Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen entsprechend Abfallgesetz zwecks Vermeidung von Gefahren und Sicherstellung der Entsorgung den zuständigen Behörden anzuzeigen.

3 VERWERTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Gemäß § 51(3) HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4 EINHALTUNG DER WASSERSCHUTZBESTIMMUNGEN

Bei der Beantragung von Bauvorhaben ist zu beachten, daß das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone W III A liegt. Die für das Schutzgebiet vorgesehenen Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch G vom 01.01.1998)
- 2 Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G vom 22.04.1993)
- 3 Planzeichenverordnung PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990
- 4 Hessische Bauordnung HBO in der Fassung vom 20.12.1993 (geändert durch G vom 17.12.1998)
- 5 Hessisches Naturschutzgesetz HENatG in der Fassung vom 16.04.1996 (zuletzt geändert durch G vom 15.07.1997)
- 6 Hessisches Wassergesetz HWG in der Fassung vom 22.01.1990 (geändert durch G vom 15.07.1997)
- 7 Anlagenverordnung (für wassergefährdende Stoffe) VAWs in der Fassung vom 16.09.1993 (zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.07.1999)
- 8 Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung vom 14.05.1990 (zuletzt geändert durch G vom 19.10.1998)

Alle diesem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen weitergeltender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gelnhausen - 7. März 2001



Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises -Katasteramt Gelnhausen - Im Auftrag

(Unterschrift) (Gottlieb) Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

am 24. Februar 2000



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

Entwurf und Plananfertigung erfolgten unter Berücksichtigung aller Rechtsgrundlagen durch das Planungsbüro HEINO ENGEL in Offenbach am Main.

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU Planung · Beratung · Forschung HEINO ENGEL Architekt Professor Dr. Ing. 63085 Offenbach am Main · Arthur-Zischer-Straße 6

(Unterschrift) (Gottlieb) Planer

(Ort / Stempel) 21. FEB. 2001

Die Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. § 3 Abs.2 BauGB zur Beteiligung und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

am 24. Februar 2000



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich durch Bistums Nachrichten am 13. Oktober 2000



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 29. Oktober 2000 bis einschl. 20. Nov. 2000



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 27. Dezember 2000



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 10(3) BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 16. März 2001 an den Bistums Nachrichten Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.



GEMEINDE BIRSTEIN Der Gemeindevorstand

(Unterschrift) (Gottlieb) Bürgermeister

ZUGEHÖRIGE ANLAGEN

Folgende Anlage ist Bestandteil dieses Bauleitplanes: Begründung Seiten 1-15, 20.11.2000

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN **WOHNGEBIET 'SOTZBACHER HANG'** MIT ERSATZ - AUSGLEICHSFLÄCHE 'AM PFINGSTBORN' GEMEINDE BIRSTEIN

RECHTSPLAN MSTB 1 : 1.000
 BESCHLUSSFASSUNG 1 : 2.000

PLANUNGSBÜRO PROF. DR. ING. HEINO ENGEL
 BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ULRIKE STÖCKERT

VORENTWURF	BETEILIGUNG	OFFENLAGE	BESCHLUSS
13.09.99	14.10.99	24.02.00	21.12.00