

# Gemeinde Knüllwald, OT Remsfeld

Bebauungsplan Nr. 7b "Auf dem Berge"

M. 1 / 1000

## Planzeichenerklärung

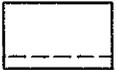
### Art der baulichen Nutzung



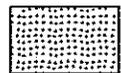
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

-----  
Baugrenze

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindliche Aufteilung des Verkehrsraumes

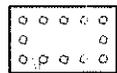


### Grünflächen



Öffentliche Verkehrsgrünfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



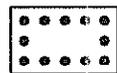
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Neuanpflanzung Laubbaum



Anpflanzen Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung Sträucher

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Flurgrenze



Flurstücksgrenze, vorhanden



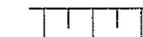
Flurstücksgrenze geplant



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA - 1

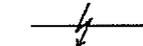
Teilgebietsnummer, z.B. 1



Böschung



Verbindliche Hauptfahrrichtung



Freileitung - Strom

# Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

## 1. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Stellplätze.

## 2. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen (z.B. Telekom/ Strom) ist unzulässig.

## 3. Private Grundstücksfreiflächen/ Nutzungszweck gemäß § 9 (1) 25 BauGB

### Vorgartenzone

In der Vorgartenzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen, die über das Maß der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaubar sind, zu mindestens 60% als unbefestigte Freifläche gärtnerisch zu gestalten. Bei einer Hausgruppenbebauung oder einer geschlossenen Bauweise entfällt die v.g. Regelung. An öffentlichen Straßen ist in der Vorgartenzone pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Regelung entfällt bei Darstellung einer Baum-Pflanzbindung.

### Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind als Grün- und/ oder Gartenlandflächen anzulegen, zu unterhalten und mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze darf maximal 10% betragen. Die Grün-/ Gartenlandflächen müssen 50% Baum- und Strauchpflanzungen einschließen (1 Baum = 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>).

## 4. Bindungen gem. § 9 (1) 25a BauGB zur Einbindung von Zuwachsflächen

Zur Wahrung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Ortsbildes werden im südlichen und westlichen Randbereich des TG 7 sowie im westlichen Randbereich des TG 8 private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesen. Die Grünflächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 20 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m/ Hochstämme II. Ordnung, STU 8/12 cm) zu pflanzen.

Die im Plan dargestellten Standorte mit Bindungen zur Anpflanzung von standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Sie werden Bestandteil der v. g. Berechnungsgrundlage und sind nicht gesondert zu pflanzen.

# Festsetzungen gemäß § 81 HBO

## 1. Dach

### Form und Gestaltung

In den Teilgebieten (TG) 1 bis 3 werden Flachdächer auf untergeordneten 1-geschossigen Gebäuden ausnahmsweise zugelassen.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen von der Gebäudeaußenwand (Giebelwände) einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei einer geschlossenen Bauweise entfällt das innere Abstandsmaß zur Grenz wand. Das äußere Maß ist einzuhalten.

Der Einbau von nicht spiegelnden Sonnenkollektoren sowie die Errichtung von Grasdächern wird zugelassen.

Walmdächer werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

Die Walmflächen (Dreieck) sind steiler als die Hauptdachflächen (Trapezform) zu stellen. Die Firstlänge des Hauptdaches muss mindestens 55% der Gesamtlänge des Hauptdaches betragen, die im Traufbereich der Walmflächen gemessen wird.

Die verbindliche Dachneigung ist nur für die Hauptdachflächen anzuwenden. Die Regelung gilt nicht für Walmflächen.

### Dachmaterial

Glasierte Dachmaterialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.

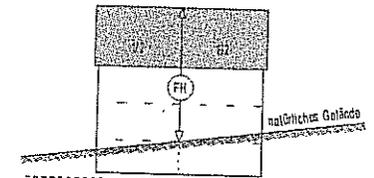
## 2. Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Materialien zulässig: Holzschindeln, Brettschalung, Ziegelbehang, Schiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei). Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.

## 3. Trauf-/ Firsthöhe

Die **Traufhöhe** wird im mittleren Gebäudebereich von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die **Firsthöhe** wird von der natürlichen Geländehöhe gemessen. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.



## 4. Garagen/ Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Gemeinde Knütlwald anzuordnen und zu bepflanzen.

Garagen mit Flachdächern sind unzulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Die Dachneigung wird auf 25 - 40° festgesetzt.

Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten.

Für offene Kleingaragen gelten die Dachneigungen nicht

### 5. Bindungen bei Flächen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Der Gehölzbestand der im südwestlichen Randbereich des „Knüllweg“ gelegene Böschungfläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Zum Zwecke der Erschließung und der Anlegung von öffentlichen Verkehrsflächen wird eine abweichende Regelung zugelassen. Die für die Erschließung notwendig werdenden Flächen mit einem Gehölzbestand können in den betroffenen Teilabschnitten beseitigt werden.

### 6. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) gem. § 9 (1) 25 BauGB und Ausführungszeitraum

Die in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan aufgelisteten Gehölze sind im Rahmen der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen. Der Anteil der aufgeführten Gehölze an der Gesamtzahl der verwendeten Gehölze muss dabei mindestens 60% betragen. Die 60% - Regelung gilt nicht für nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB ausgewiesene Flächen.

Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erschließung der abgeschlossen sein.

#### Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- ⇒ Baugesetzbuch (BauGB)
- ⇒ Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- ⇒ Planzeichenverordnung (PlanzV)
- ⇒ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- ⇒ Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- ⇒ Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

### 5. Verwertung von Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodendeponierung ist der unbelastete Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 cm beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Deponierung auf ihren Grundstücken zu dulden.

### 6. Oberflächenbefestigung/ Nutzungszweck

Die Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie von Rad- und Fußwegen mit wasserundurchlässigen Materialien ist unzulässig. Für die Befestigung v.g. Flächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. solche mit einem hohen Fugenanteil auf einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig. Verwendungsbeispiele: Drainpflaster, Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Rasenschutz-Wabe, wasserdurchlässiger Asphalt.

### 7. Oberflächenwasserregelung

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses in das kommunale Entwässerungssystem ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung).

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der nicht befestigten Grundstücksfläche bzw. dessen Versickerung auf dem Grundstück in technisch und rechtlich zulässiger Form ist anzustreben. Bei Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu beachten.

### 8. Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 9. Böschungen/ Stützmauern

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf einen 3 Meter breiten Bereich, der parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie verläuft.