BEBAUUNGSPLAN "KUHN'S DORFACKER" IN HORBACH

UBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

ICH BESTATIGE HIERMIT, DAS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES PLANUNTERLAGEN BENUTZT WURDEN DEREN UBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER DURCH DAS KATASTERAMT BESCHEINIGT WORDEN IST

GELNHAUSEN DEN.....

OFFENTL. BEST. VERM. ING.

Textliche Festsetzungen

1. Hinweise

1.1 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt Hanau ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

1.2 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalbehörde beim Main–Kinzig–Kreis, alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Schereben, ; kelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter
Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.3 Ver– und Entsorgung

Für das Plangebiet sind baureife Be– und Entwässeurngsentürfe zu erstellen, die einer Genehmigung nach § 44 HWG durch die zuständige Wasserbehörde bedrüfen.

1.4 Versorgungstrassen

In alle Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas– und Wasserversorgung freizuhalten. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, da durch die Ortsrandlage eine oberirdische Verlegung städtebaulich nicht zu vertreten ist.

1.5 Wassergefährdende Stoffe

Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

1.6 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schlenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie), ausgenommen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RSBB).

1.7 Oberbodensicherung und –schutz

Der Oberboden sowie kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit beim Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung wird empfohlen.

Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 19300 bindend. Desweiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

1.8 Grenzabstände

Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach §§ 44 und 46 des Hessischen Nachbarschaftsrechts einzuhalten.

1.9 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtungsanlagen des Straßenraumes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zur geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt, z.B. Na– Niederdruck–dampflampen oder vergleichbare Lichtquellen.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht (§ 9 BauGB)

Rechtliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund– und Geschoßflächenzahl definiert.

2.2 Unzulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 (3) 1–5 werden ausgeschlossen.

2.2 Unzulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 (3) 1–5 werden ausgeschlossen.

2.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In jedem Vorgarten ist ein Stellplatz mit einer Größe von 3,0 m x 6,0 m zulässig. Die Zufahrt (Öffnung der Einfriedigung) zu diesem Stellplatz darf maximal 5,0 m breit sein. Die Stellplatzoberfläche muss in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Soweit Stellplätze in Umgrenzungen für Flächen von Stellplätzen im Bebauungsplan festgesetzt sind, dürfen diese nur in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Zuwegung sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Werden keine versickerungsfähigen Beläge verwendet, so sind diese Flächen in angrenzende Grünflächen zu entwässern. Eine Entwässerung in den Kanal sollte von diesen Flächen nicht erfolgen.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Einschnitte und Dachaufbauten der Gebäude muss in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung nutzbar gemacht werden. Das Fassungsvermögen soll 50 l pro Quaratmeter projizierter Dachfläche nicht unterschreiten.

Der Überlauf der Zisternen kann bei entsprechender Eignung des Untergrundes auch mit einer Sickereinrichtung als Mulden– oder Rigolenschachtversickerungen kombiniert werden.
Zur Versickerung darf nur Niederschlagswasser gelangen, das nur von unverschmutzten Flächen stammt. Ist eine Versickerung aus geologischer Sicht nicht möglich, kann der Zisternenüberlauf an die Regenwasserentsorgungsleitung angeschlossen werden.

2.6 Versickerung

2.6.1 Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB)

2.6.2 Die nicht begrünte, nicht überbaubare Grundsucksfläche ist in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (§ 9 (1) 20 BauGB)

2.6.3 Die Entwässerung der Wegeflächen und sonstigen nichtbegrünten Freiflächen hat möglichst in die angrenzenden flächen zu erfolgen.

2.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG entspr. § 9(4) BauGB

2.7.1 Festsetzungen nach § 9 (1) 15 BauGB
Private Grünfläche
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist als private Grünfläche festgesetzt. Sie ist als Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25% der Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen (vorhandene bzw. zu erhaltende Gehölze werden angerechnet). Landschaftsuntypische Gehölze sind nicht zulässig. Vollversiegelung ist auf den nicht überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht zulässig. Art und Umfang der Bepflanzung der Freiflächen sind in dem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

2.7.2 Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft:
Hier sind Maßnahmen in einem zweiten Geltungsbereich vorgesehen:
Geltungsbereich: Gemarkung Horbach; Flur 1; Flurstück 81
M1 dauerhafte Anlage von Grünland; Pflege durch regelmäßige Mahd (1–2 x pro Jahr)
M2 Anpflanzen von 15 Obstbäumen, heimische Sorten

2.7.3 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB
Anpflanzen von Gehölzen:
Einfriedungen können als lebende Hecken angelegt werden. Bei Bepflanzung der Freiflächen und der Anlage von Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Birke
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europoea	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Ribes i.S.	Johannisbeere
Rosa i.S.	Rosen als Strauchrosen, Wildformen
2.7.4	Obstbäume heimischer Sorten

(Pflanzgröße: Heister, 2xv.; 60/100; 100/150; 200/250)

Bindung für den Erhalt von Bäumen
In den Privatgärten werden die außerhalb der Baufenster liegenden Obstbäume laut Bestand als zu erhalten festgesetzt.

Die Pflege der Pflanzung obliegt den Eigentümern.

2.7.4 Einfriedigungen
Erschließungsstraßenseitig sind neben Heckenpflanzungen mit ein ermax. Höhe von 1.25m nur Einfriedigungen aus Holz oder kleinteiligem Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1.00m zulässig.
Für sonstige Einfriedigungen sind zulässig;
– Heckenpflanzungen aus standortgerechten Arten gemäß Artenliste unter 2.7.3
– Zäune aus Holz oder Maschdraht bis zu einer Höhe von 1.50 m

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen zum Zwecke der Einfriedigung oder des Sichtschutzes ist unzulässig.

3. Textliche Festsetzungen nach Landesrecht entspr. § 87 HBO und § 9(4) BauGB

3.1 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie werden empfohlen.

3.2 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen,

werden können. Mülltonnensammelplätze sind mit Strauchwerk dicht zu umpflanzen.

3.3 Dachdeckung

3.4 Abgrabungen/Aufschüttungen
daß sie von der Erschliessungsstrasse nicht eingesehen
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur geringfügig (max. 0.5) verändert werden. Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind
an das vorhandene Gelände anzugleichen.
Die Dachdeckung muß in kleinteiligem Material erfolgen.

3.5 Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind aneinander anzugleichen.
Sie müssen die gleiche
Hauptdachneigung und die gleiche Dachdeckung haben.

Die Gestaltung der Wandoberflächen ist farblich aneinander anzugleichen.
Werden Gauben errichtet, sind diese auf jeder Haushälfte in der gleichen
Grundform auszuführen. Die Abweichungen sind nur in der Gaubengröße zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht zulässig.

3.6 Gauben

Die Gesamtbreite der Gauben darf max. 2/3 der Hauslänge (ohne Dachüberstände) sein. Der Mindestabstand von den Ortgängen muß 1,5 m betragen.

3.7 Traufhöhen

Die Traufhöhe, gemessen in der gemittelten Gebäudebreite von der natürlichen Geländeoberfläche darf 7,0 Meter nicht überschreiten.

ZEICHENERKLARUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

WA	II
0,35	(0,7)
GD	O

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
ENTSPR. § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

DICHTE ORTSRANDBEPFLANZUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (GARTEN)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

BAUGRENZE

O OFFENE BAUWEISE

GD GENEIGTES DACH

VERKEHRSFLÄCHEN

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

LV VERKEHRSFLÄCHE NUR FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

15,0 Masszahl (Beispiel)

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

HAUPTFIRSTRICHTUNG

SA / ST STELLPLATZ ODER GARAGENANORDNUNG

HOHENSYSTEMSCHNITT

ZU DIESER PLANZEICHNUNG GEHOREN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GESETZLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137)
ZULETZT GENDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 24.6.2004 (BGBL. IS. 1359)

DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG BESCHLOSS DIE BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG NACH §2 (1) BAUGB AM.....

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE NACH §2 (1) BAUGB BEKANNTGEMACHT AM.....

DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH §3 (2) BAUGB

DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE NACH §3 (2) BAUGB BEKANNTGEMACHT AM.....

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE NACH §3 (2) BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE ERFOLGTE GEMÄSS §4 (2) BAUGB GLEICHZEITIG MIT DEM VERFAHREN NACH §3 (2) BAUGB VOM..... BIS.....

DIE GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG BESCHLOSS DEN BEBAUUNGSPLAN NACH §10 BAUGB ALS SATZUNG AM.....

DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH §11 (3) BAUGB WURDE DURCHGEFÜHRT. DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND MACHT
VERFÜGUNG VOM ..... AM.....

AZ.....

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

IM AUFTRAG .....

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE NACH §12 BAUGB BEKANNTGEMACHT AM.....

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DAMIT RECHTSKRAFTIG AM.....

SIEGEL UNTERSCHRIFT

GEMEINDE FREIGERICHT
BEBAUUNGSPLAN
KUHN'S DORFACKER IN HORBACH

INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR STADTEBAU TIEFBAU STRASSEN U.VERKEHRSPLANUNG	DIPL. ING. MITGLIED DER INGENIEURKAMMER	DIPL. ING. ARCHITEKT STADTEBAUARCHITEKT MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER	PLANSTAND SATZUNG

M. 1:500

	Datum	Name	Unterschrift
Bearbeitet	05.08.02	PETER	
Gezeichnet	05.08.02	PETER	
Geprüft			

ING. BÜRO PETER
DIPL. ING. ARCHITEKT
STADTEBAUARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 7
63579 GELNHAUSEN-ROTENSTEIN
TELEFON 06051 / 61455

ANSPRECHPARTNER:
ANGELA PETER
HAUPTSTRASSE 6
63579 GELNHAUSEN-ROTENSTEIN
TELEFON 06051 / 62024