

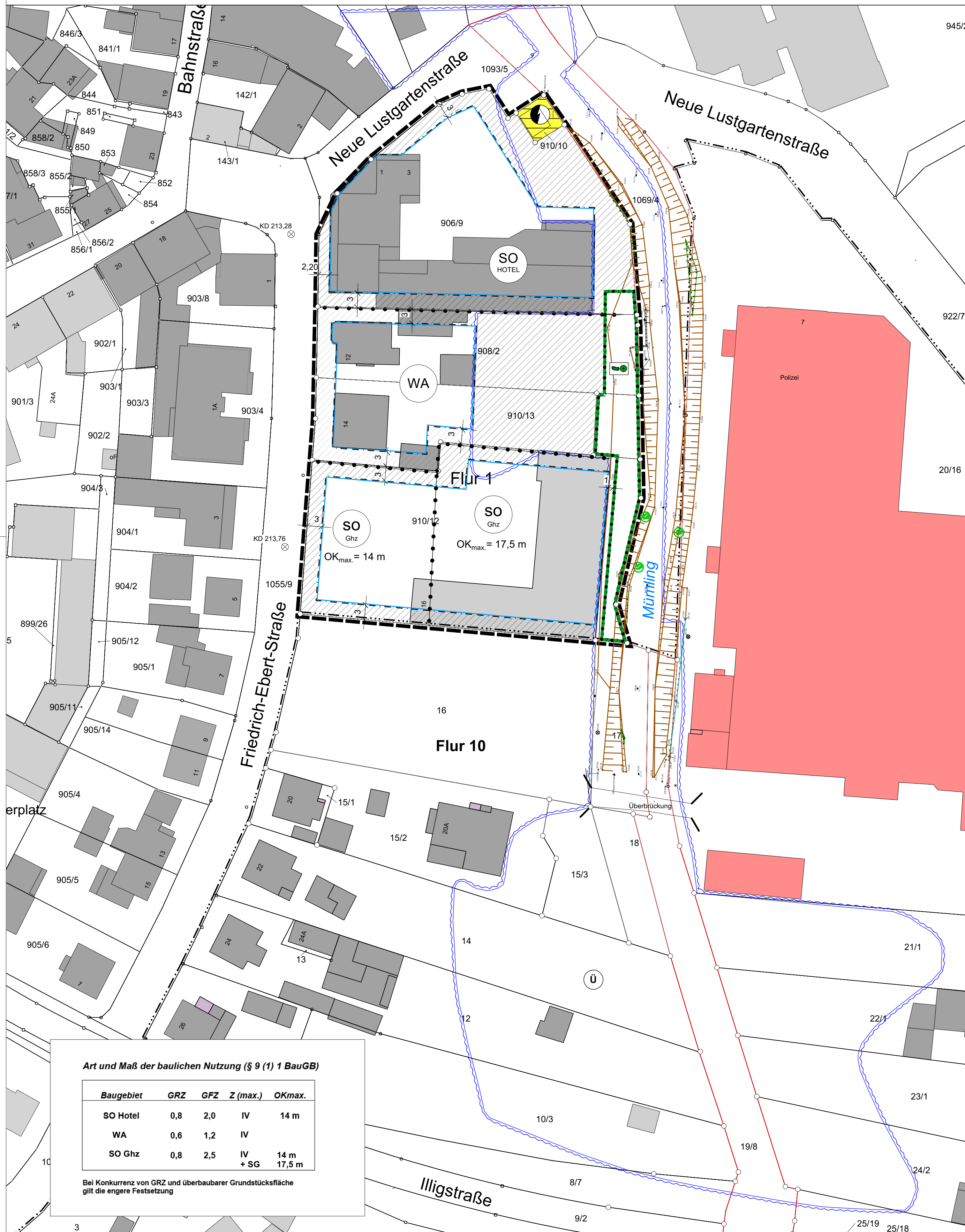


Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max.)	OKmax.
SO Hotel	0,8	2,0	IV	14 m
WA	0,6	1,2	IV	
SO Ghz	0,8	2,5	IV + SG	14 m 17,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarchtG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1 Fl. 59 Flurnummer, Flurgrenze
 - 1.2 15/2 Flurstücksnummer
 - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
 - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
 - 2.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel und Restaurant (§ 11 (2) BauNVO)
 - Zulässig ist ein Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb für Gäste gegen Bezahlung (Hotel) mit allen im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und -nutzungen.
 - 2.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Ärzte- und Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)
 - Zulässig sind: Arztpraxen, Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangebote im Gesundheitswesen, Pflege- und Hospizeinrichtungen, Apotheke, Wohn-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen soweit sie der Zweckbestimmung untergeordnet sind. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie alle im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und nutzungen.
 - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (s. Tabelle Art und Maß der baulichen Nutzung)**
 - 2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
 - 2.2.2 GFZ Geschossfläche
 - 2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. textl. Fests. III 1.1)
 - 2.2.4.1 maximale Oberkante baulicher Anlagen (vgl. textl. Fests. III 2.1) (Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt. Es gilt die textl. Festsetzung III 1.1.)
 - 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
 - 2.4 **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 - 2.4.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo-Station)
 - 2.5 **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)**
 - 2.5.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 11/ 2020)
 - 2.5.2 Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 - 2.5.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
 - Dauerhafter Erhalt des Ufergehölzsaumes
 - 2.7 **Sonstige Planzeichen**
 - 2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2.7.2 Bezugspunkt OKmax.: Kanaldeckel Schmutzwassersammler mit Höhenangabe (Kanalbestandsplan: Stadtverwaltung Erbach)
 - 2.7.3 Böschungen (Einmessung: Gantzer, ÖbVI, Groß-Bieberau 05/ 2021)
 - 2.7.4 Bemaßung
 - 2.7.5 SG Staffelgeschoss
 - 2.7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 - 1.1 **Zulässige Höhe von Gebäuden, gem. § 9 (1) 1 BauGB:** Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe markierte Kanalschacht (Kanaldeckel) SO_{Hotel}: KD = 213,28 / SO_{Gesundheitszentrum}: KD = 213,76
 - 1.2 **Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO:** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.3 **Im Bereich des festgesetzten WA gilt:** Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht anzurechnen. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse, die nach § 21a (1) BauNVO nicht angerechnet werden, sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - 1.4.1 **Dachbegrünung** Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen. Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung, gemäß Festsetzung III 1.4 herzustellen.
 - 1.4.2 **Freiflächenbeleuchtung** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten: Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis zu max. 2.500 Kelvin). Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
 - 1.5 **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 (1) 23b BauGB):** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen. Auf die Festsetzung III 1.1 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 1.3.1 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.
- 2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
 - 2.1 **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Äußere Gestaltung baul. Anlagen:** Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die über die festgesetzte Oberkante baulichen Anlagen (OK_{max}) hinausgehen (vgl. Fests. III 1.1), sind gegenüber der äußeren Gebäudefassade um mind. 1 m zurückzusetzen und, im Falle von Lärmmissionen, zwingend einzuhäusen. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Werbeanlagen: Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeschilder/-tafeln sind bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

IV Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

- 1 **Überschwemmungsgebiet:** Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Mümling. Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, HWG) sind umfassend zu beachten. Das gesamte Plangebiet ist gemäß Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling zudem von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) betroffen. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 WHG wird ausdrücklich hingewiesen. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Auf die Bestimmungen des § 78b WHG wird zudem hingewiesen.
- 2 **Gewässerrandstreifen:** Entlang der Wasserfläche der Mümling erstreckt sich der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG: Die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind umfassend zu beachten.
- 3 **Verwertung von Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 4 **Stellplatzverordnung:** Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5 **Denkmalschutz (Gesamtanlage/ Umgebungsschutz):** Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt angrenzend an die denkmalrechtlich geschützte Gesamtanlage „Altstadt mit Schloss und Lustgartenbereich“. Mit Schreiben vom 01.06.2023 weist die Untere Bauaufsichts- / Denkmalschutzbehörde darauf hin, „dass Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen aufgrund des Umgebungserschutzes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind“.
- 6 **Denkmalschutz (Bodendenkmäler):** Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 7 **FFH-Gebiet:** Das Plangebiet tangiert das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ (Flst. 1069/4). Die Schutzbestimmungen der Fauna Flora Habitatrichtlinie sind umfassend zu beachten.
- 8 **Artenschutz:** Gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung und die Beseitigung von Vegetation dürfen nur zum Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (01. Okt. bis 01. März) durchgeführt werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Empfehlung); Fledermäuse und andere Baumhöhlenbewohner Bäume ab 50 cm Stammumfang in Brusthöhe sind frühestens 2 Wochen vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf bewohnte Baumhöhlen zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeigneten Maßnahmen zugestimmt wurde. Gebäudebewohner Zur Niederlegung vorgesehenen Gebäude sind unabhängig von der Jahreszeit frühestens 2 Wochen vor Abrißbeginn durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen. Nester und Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeigneten Maßnahmen zugestimmt wurde. Sollten Brutplätze der Mehlschwalbe festgestellt werden, sind trotz fehlender Gefährdung der lokalen Population Ersatznistplätze im Plangebiet oder außerhalb zu schaffen.
- 9 **Nachsgordernder Bodenschutz (RP Darmstadt, Stellungnahme vom 25.01.2023):** Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5. Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs. 2 Hess. Altlasten und Bodenschutzgesetz).

V Vermerke

- A. Verfahrensvermerk:
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtratsversammlung: Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“ www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen
 - 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____ bis _____
 - 3. Erneute Verfahrensbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____ bis _____
 - 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtratsversammlung: _____ bis _____

Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt _____

 Bürgermeister

B. Ausfertigung:
 Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtratsversammlung beschlossenen Fassung entspricht.
 Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt _____

 Bürgermeister

C. Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen
 Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
 Kreisstadt Erbach, Siegel der Stadt _____

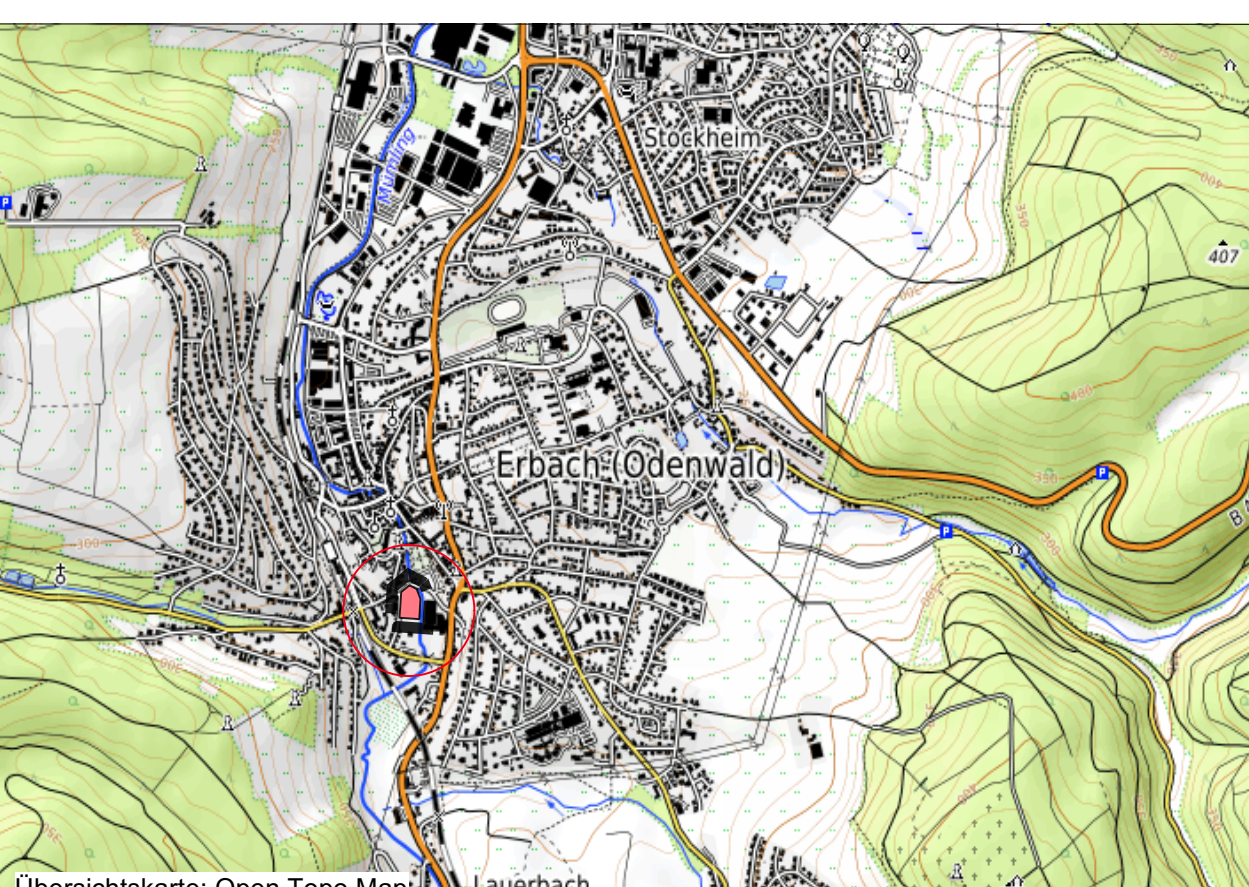
 Bürgermeister



Kreisstad Erbach, Kernstadt

Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte: Open Topo Map, Lauerbach

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

S A T Z U N G	Format (in cm): 118 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	28.01.2021, 30.11.2022	M.Rück	/ L. Kuhlmann,
Verzicht auf Fuß u. Radweg, Verkleinerung Geltungsbereich u.a.m.	14.02.2023, 10.03.2023		A. West
Fassung zur Satzung	14.06.2023		