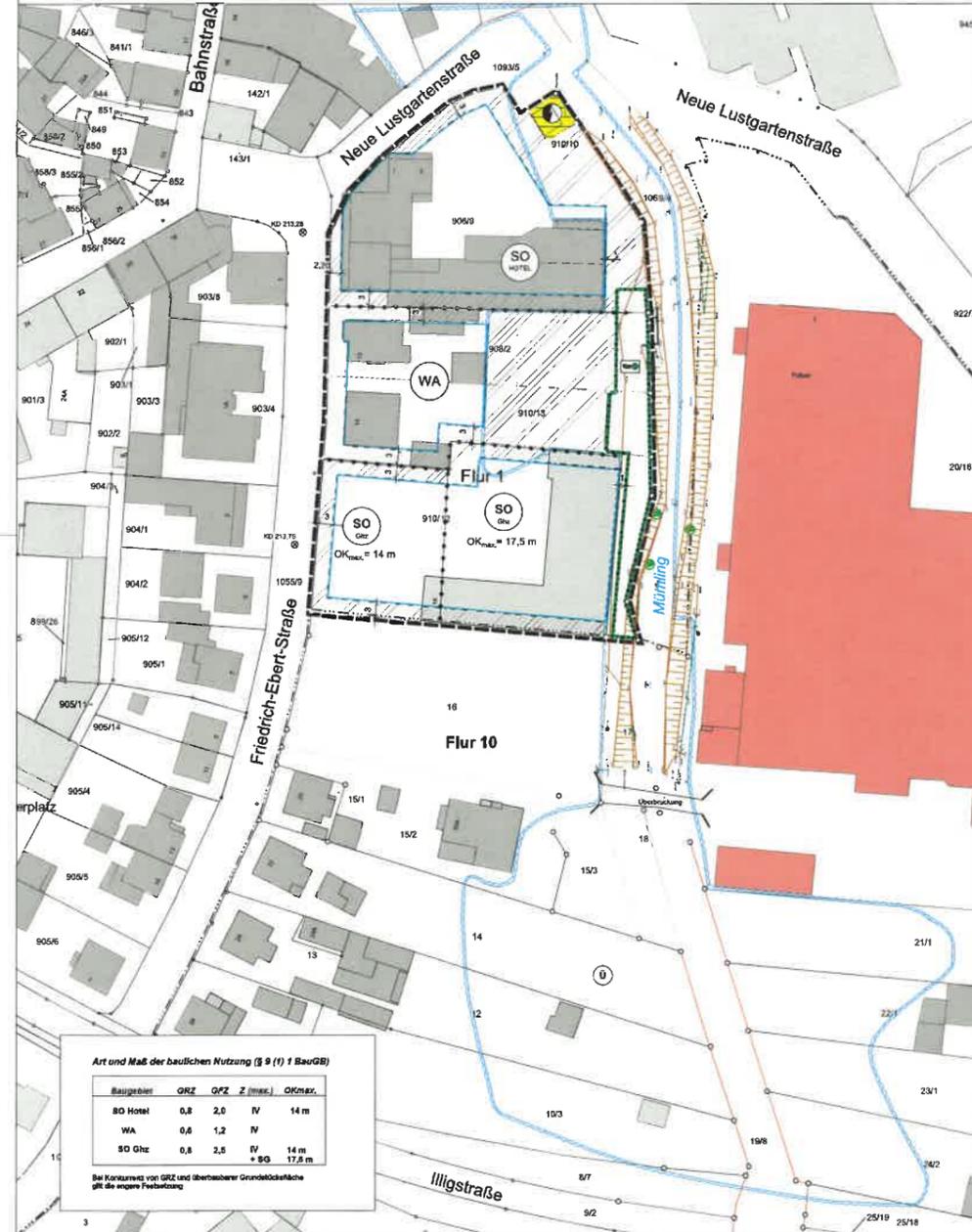




Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan
 „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wassermehrschüttgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Hochwasserschutzgesetz (HochwSchG), Gefahrguttransportgesetz (GGT) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Setzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- Katastralmäßige Darstellungen**
 - Flurnummer, Flurgrenze
 - Flurücknummer
 - Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (8) BauNVO: Die Ausmaßen gemäß § 4 (2) Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
 - 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
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Ärzte- und Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)
 - Zulässig sind: Arztpraxen, Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsbetriebe im Gesundheitswesen, Pflege- und Hospizeinrichtungen, Apotheke, Wohn-, Büro- und Verwaltungserbauräume sowie alle der Zweckbestimmung untergeordnet sind, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie alle im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und -nutzungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)** (s. Tabelle Art und Maß der baulichen Nutzung)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - QFZ Geschosfläche
 - Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse (alle Höchstmaß)
 - Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. textl. Festz. III 1.1)
 - maximale Oberkante baulicher Anlagen (vgl. textl. Festz. III 2.1) (Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugschächte, Abluftanlagen, Kühlt., Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt. Es gilt die textl. Festsetzung III 1.1.)
 - Baugrenze, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trifo-Stationen)
 - Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 14 und § 9 (6) BauGB)
 - Ämlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportall Hessen 11/2020)
 - Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern. - Dauerhafter Erhalt des Ufergehölzsaums
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bezugspunkt OKmax: Kanalschicht-Schmutzwassersammler mit Höhenangabe (Kanalbestandsplan, Stadtverwaltung Erbach)
 - Böschungen (Einmessung: Ganztret, ObVL, Groß-Breite 05/2021)
 - Bemalung
 - Stoffgeschoss
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 - Zulässige Höhe von Gebäuden, gem. § 9 (1) 1 BauGB: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, ist der jeweils wasserl. im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße liegende und markierte Kanaloch (Kanalschicht) SOmax KD = 213,28 / SOmin Kanaloch: KD = 213,78
 - 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.
 - Im Bereich des festgesetzten WA gilt:** Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) und § 21a (1) und (4) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht anzurechnen. Garagenschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben Garagenschosse, 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, Fahrradstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Dachbegrünung Das oberste Geschoss von Gebäuden mit flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollständig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen. Hieron ausgenommen sind notwendige bautechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrtrichtungs- und Belüftungselemente (z.B. Lichtgippen)) für darunter liegende Räume. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung, gemäß Festsetzung III 1.4.4 hochzusetzen. 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, staubdichten Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsvollen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blendanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperatur 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 Energiequellen 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 (Solarthermieflächen). Diese Solarthermieflächen 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 Gestaltungsanforderungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 31 HBO 2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Außere Gestaltung bau. Anlagen: Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugschächte, Abluftanlagen, Kühlt., Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die über die festgesetzte Oberkante baulichen Anlagen (OKmax) hinausragen (vgl. Festz. III 1.1), sind gegenüber der äußeren Gebäudefassade um mind. 1 m zurückzusetzen und, im Falle von Lüftungsrohren, zwingend einzuhäusen. 2.2 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 Werbeschilde/-tafeln sind bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung sowie Video-wände und Light-Beards sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

IV Hinweise, nichtrechtliche Übernahmen

- Überschwemmungsgebiet:** Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQmax) der Mümling. Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, HWG) sind umfassend zu beachten. Das gesamte Plangebiet ist gemäß Hochwasserriksikomponenten der Mümling zudem von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQmax) 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 Zutunbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadenminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser auszuweichen.“ Auf die Bestimmungen des § 78b WHG wird zudem hingewiesen. 2 **Gewässerrandstreifen:** Entlang der Wasserrande 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, verteuert oder direkt 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) HWG). 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 Stellplatz- und sonstigen Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzverordnung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt der Baunutzungsverordnung geltenden Fassung ergänzt. 5 **Denkmalschutz (Bodendenkmälern):** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen. 6 **FFH-Gebiet:** Das Plangebiet tangiert das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenläufe der Mümling“ (Flur. 10634). Die Schutzbestimmungen der Fauna Flora Habitatrichtlinie sind umfassend zu beachten. 7 **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 Vorkehrungsmaßnahmen (Empfehlung): Pflanzung und andere Baumaßnahmen: Bäume ab 50 cm Stammumfang in Brusthöhe sind frühestens 2 Wochen vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf bewährte Baumhöhen zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lang zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zugestimmt wurde. Gebüldbezugszeit: Zur Niedriglegung vorgesehenen Gebäude sind unabhängig von der Jahreszeit frühestens 2 Wochen vor Abtragen durch eine qualifizierte Person auf Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen. Nester und Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lang zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zugestimmt wurde. Sollten Brutplätze der Mehlschwalbe festgelegt werden, sind trotz fehlender Gefährdung der lokalen Population Ersatzbrutplätze im Plangebiet oder außerhalb zu schaffen. 8 **Nachträglicher Bodenschutz (FF-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, als Fischgrücker in Altlastenfragen hinzuziehen 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:**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
 Beschlussfassung der Stadtratsversammlung:
 Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“
www.erbachmoderwald.de/bekanntmachungen
 - Gegenwartigkeit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
 Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“:
www.erbachmoderwald.de/bekanntmachungen
 öffentliche Auslegung in der
 Stadtverwaltung/Bauamt:
 Antragsan an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____ bis _____
 - Erneute Verfahrensbestätigung gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB
 Ortsübliche Bekanntmachung
 im „Odenwälder Echo“:
www.erbachmoderwald.de/bekanntmachungen
 öffentliche Auslegung in der
 Stadtverwaltung/Bauamt:
 Antragsan an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____ bis _____
 - Setzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
 Beschlussfassung der Stadtratsversammlung:
 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 ausgefertigt. 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.erbachmoderwald.de/bekanntmachungen
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Kreisstadt Erbach, _____ Siegel der Stadt _____
 Bürgermeister _____

Kreisstadt Erbach, Kernstadt

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

Übersichtskarte: Open Topo Map / Lauerbach

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodennutzung und Geoinformation

| | | | |
|--|--------------------------|------------|--------------------|
| aktuelle ENTWURFSFASSUNG | Format (in cm): 118 x 60 | Maßstab | 1 : 500 |
| Art der Änderung | Datum | Bearbeiter | / dgl. Bearbeitung |
| Erhebungsdatum | 28.01.2021, 30.11.2022 | M/Rück | / L. Kuhnmann |
| Vorzeit mit Fall u. Reduz. Verkleinerung | 14.02.2023, 10.03.2023 | | A. West |

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEPERT
 Stadtplanung / Landschaftsplanung
 Bismarckstr. 114
 36040 Lauenau, Niedersachsen
www.sepert-plan.com
 Tel. 0529 9803-21
 Fax 0529 9899-38
 e-mail: net@sepert-plan.com