

Gemeinde Lützelbach, Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Wasser / Abwasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgesehener Standort für einen Energiespeicher
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NNH
- Flurgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen: 9,0 m als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Das Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien festgestellte natürliche Gelände. Die Höhenbeschränkung darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche mehr als 2,0 m beträgt. Die maximale Gebäudehöhe darf zudem durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bauweise

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Garagegebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen. Terrassen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücksgröße

Als Mindestgröße des jeweiligen Baugrundstücks wird 250 m² festgesetzt, als maximale Größe 550 m². Für Eckgrundstücke bzw. die Grundstücke, die die Schmalseiten der grundstücksübergreifend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) beinhalten, können Ausnahmen zugelassen werden.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports

Carports, Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 17 m, Garagen in einem Bereich zwischen 5 m und 17 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jeweils senkrecht gemessen von der angrenzenden, in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Bei der Errichtung jedes Wohngebäudes muss eine Anlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Beschränkung der Ausführungszeit

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht ist auf den Einsatz von hellen, weit reichenden künstlichen Lichtquellen sowie den Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zu verzichten. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass deren Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände festgesetzt.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dacheindeckung

Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Materialien ist unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Vorgartenbereich (Flächen zwischen festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebäude) ist zu mindestens 50 % zu begrünen und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind ohne Mauersockel zu errichten und nur in Form von einheimischen und standortgerechten Gehölzen oder als andere Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Punktfundamenten zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen (Hecken und andere Gehölze).

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn diese begrünt werden. Oberhalb von Stützmauern sind durchsichtige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe der Kombination aus Einfriedung und Stützmauer von 3,0 m oder lebende Einfriedungen zulässig. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswassernutzung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhalteanlagen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwerten oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Für die Regenrückhalteanlagen ist ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Nachrichtliche Übernahme

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets der Stadt Breuberg für die Stadtteile Neustadt, Rai-Breitenbach und Sandbach. Die entsprechende Verordnung vom 22.06.1978 (StAnz. 29/1978 S. 1386) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Hinweise und Empfehlungen

Geländeoberfläche

Aus der getroffenen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Dach- und Fassadenbegrünung

Für Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrünung empfohlen. Außerdem wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Sicherung der Erschließung

Entlang der Erschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken mit Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen.

Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nabereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Artenschutz

Durchführung der Erschließung

Es wird empfohlen, von der Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit abzu- sehen, um Störungen (z.B. durch Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.

Quartierschaffung für Fledermäuse

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind Quartierstrukturen für Fledermäuse durch entsprechende Holzverschalungen oder das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. den Einbau von Quartiersteinen vorzusehen.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut

Das für die Grundstücksfreiflächen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzfähle zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Stein- geräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln

Sollte – entgegen den vorliegenden Erkenntnissen – im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtigter Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze und sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen sowie weitere freiflächenbezogene Festsetzungen und Maßnahmen (z.B. Gelände- modellierungen, Lage, Größe und ggf. Gestaltung von Regenrückhalteanlagen, Artenschutzmaßnahmen) dargestellt werden. Der Freiflächenplan ist von einer dafür fachlich qualifizierten Person zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.04.2019

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.01.2020 bis 28.02.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Eingeschränkte Beteiligung

Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 14./15.10.2020 und Frist zur Stellungnahme bis einschließlich 30.10.2020

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.12.2020

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 17.12.2020 beschlossenen Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 07 / 2019

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

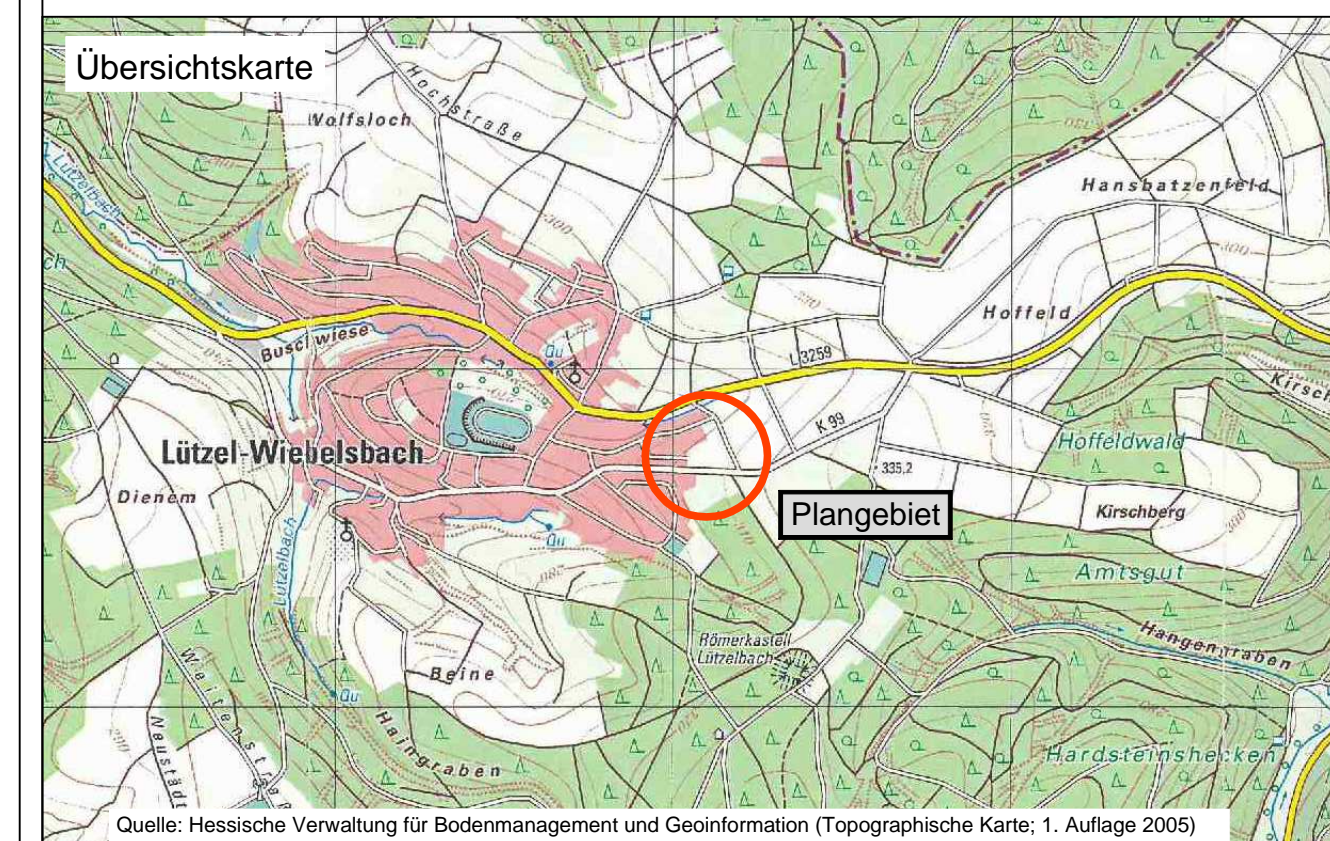
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198



Gemeinde Lützelbach

Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB90026-P

Stand : Dezember 2020

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de