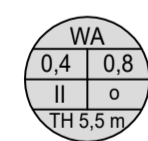


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der Vollgeschosse
TH 5,5 m Traufhöhe, über Oberkante Straßenmitte (als Höchstmaß)

Bauweise:
o offene Bauweise



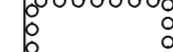
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - mehrreihige und flächige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste)

Feldahorn	Roter Hartriegel
Hainbuche	Salweide
Hartriegel	Vogelbeere
Hasel	Weißbirke
Heckenkirsche	Wildapfel
Hundsrose	Wildbirne
Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Maintalblick, 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches

- die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Beckshöhe II“ und „Beckshöhe Ost“ sowie
- die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“
 - zur Bauweise von Garagengebäuden einschließlich Abstellraum (Satz 2 der „Bauweise“) und
 - zur Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung (Satz 1 der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“).

Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Beckshöhe II“, „Beckshöhe Ost“ und „Maintalblick“ gelten weiter fort.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Bauweise

Satz 2 der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maintalblick“ zur Bauweise „Garagengebäude 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“ wird aufgehoben.

Für die Bauweise von Garagengebäuden einschließlich Abstellraum wird stattdessen festgesetzt:

Garagengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden, die maximal 0,3 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf, sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig, wenn diese Garagengebäude nur mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 20° Neigung errichtet werden.

Die grenzseitige mittlere Wandhöhe der jeweiligen Garage einschließlich Abstellraum darf nicht höher als 4 m über der Geländeoberfläche sein.

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

Satz 1 der bisherigen Festsetzung der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“ zur „Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung“

„Die Fällung von Höhlenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig“

wird ergänzt und wie folgt neu festgesetzt:

Die Fällung von Höhlenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Von der zeitlichen Befristung des Abschiebens der Vegetationsdecke und der Baustellenvorbereitung kann abgewichen werden, wenn vor dem geplanten Beginn der Arbeiten eine fachlich qualifizierte Person die potentiellen Bruthabitate auf das Vorhandensein von Nestern überprüft und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.04.2022

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

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

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 12 / 2022

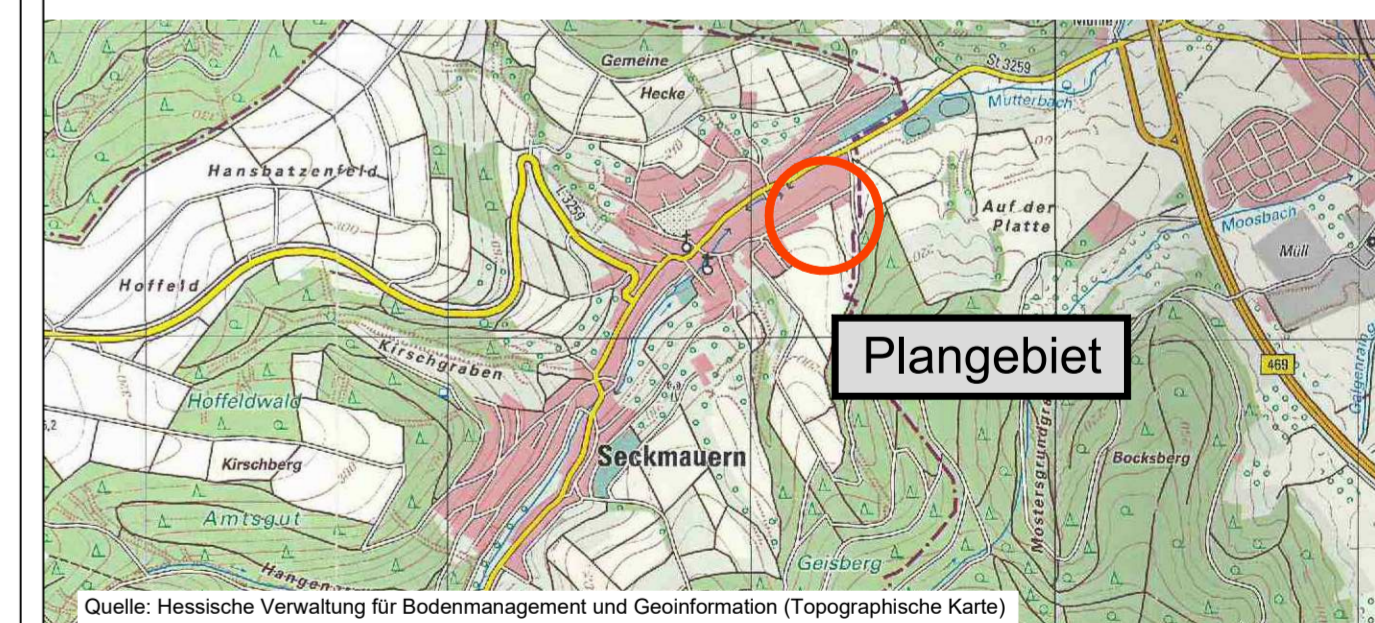
Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Übersichtskarte



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Gemeinde Lützelbach Ortsteil Seckmauern

Bebauungsplan „Maintalblick, 1. Änderung“ - Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PC20037-P

Stand : Juni 2023

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Dragon

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