

Gemeinde Lützelbach, Ortsteil Seckmauern

Bebauungsplan „Maintalblick“



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Befreiungsbereiches, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Dienstleistungen und sonstige gewerbliche Betriebe, die im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, ausnahmsweise zulässig.
Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
 Hörschallflächenzahl (HfZ): 0,05
 Höhe baulicher Anlagen: 9,0 m als Höchstmaß
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Terrassen mitzuzählen. Die zulässige Grundflächenzahl 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 unterirdisch 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 festgesetzte natürliche Gelände. Die Höhenbegrenzung darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche mehr als 2,5 m beträgt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bebauung
 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 2,1 über Oberkante Garageflurbofen sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargarage 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 Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen dürfen.
 Terrassen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstückgröße
 Das Mindestmaß für ein Baugrundstück wird auf 250 m², das Höchstmaß auf 550 m² festgesetzt. Dies gilt nicht für Eck- und Endgrundstücke.
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze
 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 ebenfalls gemessen von der angrenzenden, in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.
Private Grünfläche
 Die Fläche dient dem Erhalt der hier vorhandenen Laubbäume. Bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen jeder Art sind unzulässig.

Gebäude, 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 eines Wohngebäudes muss eine Anlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) für Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natürliche Sukzession (Teilplan B)
 Innerhalb der Fläche sind nicht standortgerechte Nadelbäume zu entfernen, die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege der Bestände ist einzustellen und die Weidewirtschaft zu beenden. Ausgenommen hiervon sind die im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Pflegemaßnahmen entlang angrenzender Wegflächen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Zäune sind abzubauen.
Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz
 Die Fällung von Höhenbäumen, die Fällung, Rüdung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 31.09. Februar zulässig. Jeder Höhenbaum ist unmittelbar vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermauskästen zu überprüfen.
Installation von Fledermauskästen und Nistplätzen
 An Einsatz für den planungsrechtlichen Verlust des Höhenbaumes sind zwei Fledermauskästen und zwei Nistplätzen an geeigneten Bestandsbäumen im räumlichen Umfeld des Pflanzungsbereiches zu installieren.

Außenbeleuchtung
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht ist auf den Einsatz von hellen, weit reichenden künstlichen Lichtquellen sowie den Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit reichem Licht oder Blendlicht zu verzichten.
 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist strahlungsarm und inakustischverträglich (UV-arme Lichtquellen) zu installieren.
 Die Leuchtdichte ist so auszubauen, dass dem Lichteintritt nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten.
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Artenschutzmaßnahmen (Installation von Fledermauskästen und Nistplätzen) funktionsfähig hergestellt sind.

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
 Als Höhenlage gilt für alle Festsetzungen das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Geländesprofil.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO
Dacheindeckung
 Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Materialien ist unzulässig.
Grundstückserflächen
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gleichmäßig anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 Der Vorpflanzbereich (Flächen zwischen festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebäude) ist zu mindestens 50 % zu begrünen und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der großflächige oberirdische Aufbau von Schotter-, Splitt-, Kies- oder Geröllflächen bzw. lose Material- und Steinerschüttungen sind im Vorpflanzbereich nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwinderkennung.

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 Punktabständen 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 Gänge).
 Außenwände sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.
 Außenwände 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
Niederschlagswasserentwässerung
 Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandelbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhalteanlagen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwenden oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarschaftliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
 Für die Regenrückhalteanlagen ist ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen. Dieses Volumen ist ständig vorzuhalten um stärke Niederschlagsereignisse speichern zu können. Unverändert nach Regenbeginn müssen bis zur vollständigen Entleerung der Zisterne 0,2 bis maximal 0,5 l/s in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Der Maximalabfluss von 0,5 l/s Regenwasser je Baugrundstück darf auch nicht durch andere Anschlüsse überschritten werden. Das Volumen für Regenwasserentwässerung oder Regenwasserentwässerung zur Verfügung stehen, sind die Zisternen entsprechend größer herzustellen.

Vermerk
Lage im Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt in der Zone II des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen hessischen Teil-WSG Brunnen Wörl, Lützelbach, Stadt Wörl (Bayern) "des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewerkschaften Brunnen Wörl der Stadt Wörl am Main. Die Ver- und Gebots sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietverordnung (WSG) 13/191 § 1 (1) bei der Umsetzung von Baumaßnahmen und in weiteren Betrieben (z.B. Lagerung wasserleitender Stoffe, Heizöl) zu beachten.

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. 4 HGO.
Erdwässernden
 Erdwässernden sind aus Gründen des vorliegenden Gewässerschutzes wasserwirtschaftlich unzulässig.

Niederschlagswasserentwässerung
 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig.
 Das Anbotest DWA-A 139 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 Fassadenbegrenzung
 Für Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrenzung empfohlen. Außerdem wird eine Fassadenbegrenzung empfohlen.
Sicherung der Erschließung
 Die Errichtung der Erschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken mit Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen.
Schutz von Versorgungsleitungen
 Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten.
 Bei Baupflanzungen ist die Maßblatt über Bäume, einheimische Laubbäume und Kanäle, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsleiter abzustimmen.

Artenschutz
Gehölzschutz
 Auf der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche ist eine lichte und funktionale Begrünung durch Bestäuber, Lagerung von Astholz und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Begrünungsarbeiten und Bewässerung auszuschießen, auf den angrenzenden Flächen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 (z.B. Bauzäune) vorzusehen.
Durchführung der Erschließung
 Es wird empfohlen, von der Durchführung von Baumaßnahmen in der Dunkelheit abzusahen um Störungen (z.B. durch Lichtemissionen und Kunstlichtstrahlung) und Kollisionen mit ausziehenden, auf den angrenzenden Flächen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 (z.B. Bauzäune) vorzusehen.
Quartierschaffung für Fledermäuse
 An den neu zu errichtenden Gebäuden sollen Quartierskriterien für Fledermäuse durch entsprechende Holzverschalungen oder das Anfühen von Fledermauskästen bzw. durch Entsorgung von Quartiersnestern vorgesehen werden.
Wahrnehmung der Regionalität von Pflanz- und Saatzgut
 Das für die Grundstückserflächen vorgesehenes Pflanzgut (Strucher und Bäume) sowie das einsetzende Saatgut sind als regionales Herkunft zu wählen. Bei allen Baumgehölzplantagen sind unberührte Pflanzplätze zu verwenden, die ggf. auch bei Zapfenfallen ggf. notwendiger Einzierungen (Metallspalten) sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden.

Meldspflicht bei Fund von Bodendenkmälern
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Sienesanlagen, Bodenverfaltungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steinreste, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Befunde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Errichtung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Baubarbeiten zu rechnen.
 Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutt
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufschüttungen zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnis, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründet, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV (D 4.1.5, Bodenschutz), mitzuteilen. Die Baubarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen herbeizuziehen.
 Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beseitigungsmaßnahmen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
 Der Bodenschutzbereich ist mitzuzahlen, wenn Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Meldspflicht bei Fund von Kampfmitteln
 Sollte - entgegen den vorliegenden Erkenntnissen - im Zuge der Baubarbeiten ein kampfmittelverdächtiges Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelbeauftragte des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Freiflächenplan
 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauherrn ein qualifizierter Freiflächenplan beizubringen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge und die Art ihrer Begrünung, die befestigten Flächen und die Art ihrer Begrünung, die zu pflanzenden Gehölze und sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrenzung mit Arrangements und Größenvorhalten sowie weitere freiflächenbezogene Festsetzungen und Maßnahmen (z.B. Geländemodifikationen, Lichte, Größe und ggf. Gestaltung von Regenrückhalteanlagen, Artenschutzmaßnahmen) dargestellt werden.
 Der Freiflächenplan ist von einer dafür fachlich qualifizierten Person zu erstellen.

Verfahrensvermerke

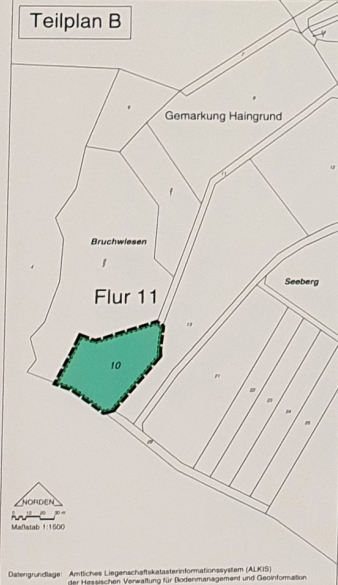
Aufstellung
 Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.04.2019
Öffentlich
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020
 Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiernächst ausgestellt.
Erneute öffentliche Auslegung
 Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.01.2021 bis 05.02.2021
 mit mindestens zeitlicher Erstellung ins Internet

Beschluss
 Als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.02.2021
 Datum: 01.03.2021
 Unterschrift: [Signature]

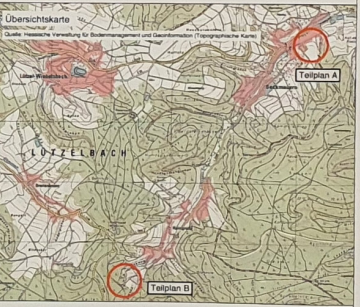
Ausfertigung
 Die Übermittlung dieser Planunterlagen mit dem von der Gemeindevertretung am 25.02.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Maintalblick“, bestehend aus der Planzeichnung und den rechtlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
 Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiernächst ausgestellt.
 Datum: 01.03.2021
 Unterschrift: [Signature]

Katasterstand
 Stand der Planunterlagen: 07/2019 bzw. 10/2019
Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am 16.04.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Datum: 16.04.2021
 Unterschrift: [Signature]

Rechtsgrundlagen
 Baugesetz (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
 § 19 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2016, GVBl. I S. 198



Zeichenerklärung	
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Fläche für die Abwasserbeseitigung
	Öffentliche Grünfläche - Spielfeld
	Private Grünfläche
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natürliche Sukzession
	Zu anhaltender Einzeimbau
	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Gebäudebestand i. Kataster
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Außenbeleuchtung (eingesamelt)
	Vorgesehener Standort für einen Energiespeicher
	Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NHN
	Landesgrenze
	Flurgrenze



Der Bebauungsplan „Maintalblick“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Beckhöhe 01“ und „Beckhöhe 10“ in allen ihren Festsetzungen.

Gemeinde Lützelbach
 Ortsteil Seckmauern
Bebauungsplan „Maintalblick“
 Maßstab : 1:1000 / 1:1500
 Auftrags-Nr. : PB90027-P
 Stand : Februar 2021
planungsbüro für städtebau
 göringer, hoffmann, busar
 im rauen see 1 telefon (060 71) 493 33
 64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59
 hoffmann email info@planung-gbh.de

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und der Bayerischen Vermessungsverwaltung des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

K: Normblätter, Ausgabe 2013