

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Salz

Bebauungsplan „An den Eichen II“



Maßstab 1:1000

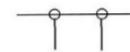
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (QVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

63
3 Flurstücksnummer

 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OKEGRFB), hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- bestehender Bebauungsplan

 überbaubare Grundstücksfläche

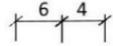
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bemaßung (verbindlich)



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.	Typ
①	WA	0,3	0,6	II	○	9,5 m	ED

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes: Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird mit einer Höhe von 9,50 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Eingriffsminimierung): Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßen körpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Stützmauern sind bis zu 0,75 m straßenseitig und im Bereich zu den Nachbargrundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Dachsteine in den Farbtönen grau bis anthrazit und rote Farbtöne sowie Naturschiefer, Zinkblech und Ziegel zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Seitliche und straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 40% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 2 m² (vgl. Artenliste 4.6). Der Bestand kann angerechnet werden.
- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 **Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

4.2 **Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

4.3 **Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume*):

Obstbäume*

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata – Winterlinde
Sorbus aucuparia – Eberesche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Prunus padus - Gew. Traubenkirsche
Salix fragilis - Bruch-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Alnusx spaethii - Purpurerle
Fraxinus ornus - Blumenesche
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche

Bäume 3. Ordnung

Acer platanoides .Columnare'- Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides .Globosum' – Kugelspitzahorn
Amelanchier arborea .Robin Hill' – Felsenbirne
Fraxinus excelsior ,Globosa' – Kugelesche
Prunus x schmittii – Zierkirsche

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Auengehölze):

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides – Spitzahorn
Liquidambar styraciflua .Paarl' – Amberbaum
Populus nigra Jtalica' - Säulenpappel
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus petraea - Traubeneiche

Tilia americana ,Nova' - Amerikanische Linde
Tilia tomentosa .Brabant' - Brabanter Silberlinde
Tilia x euchlora - Krimlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgäre – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne

Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdom
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Carpinus betulus – Hainbuche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenonelles div. spec. – Zierquittweide
Cornus florida - Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifollurn - Gartengeißblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum -Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. – Heckenkirsche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrens vermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die
Gemeindevertretung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich
bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich
bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die
Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Freiensteinau, den __. __. __