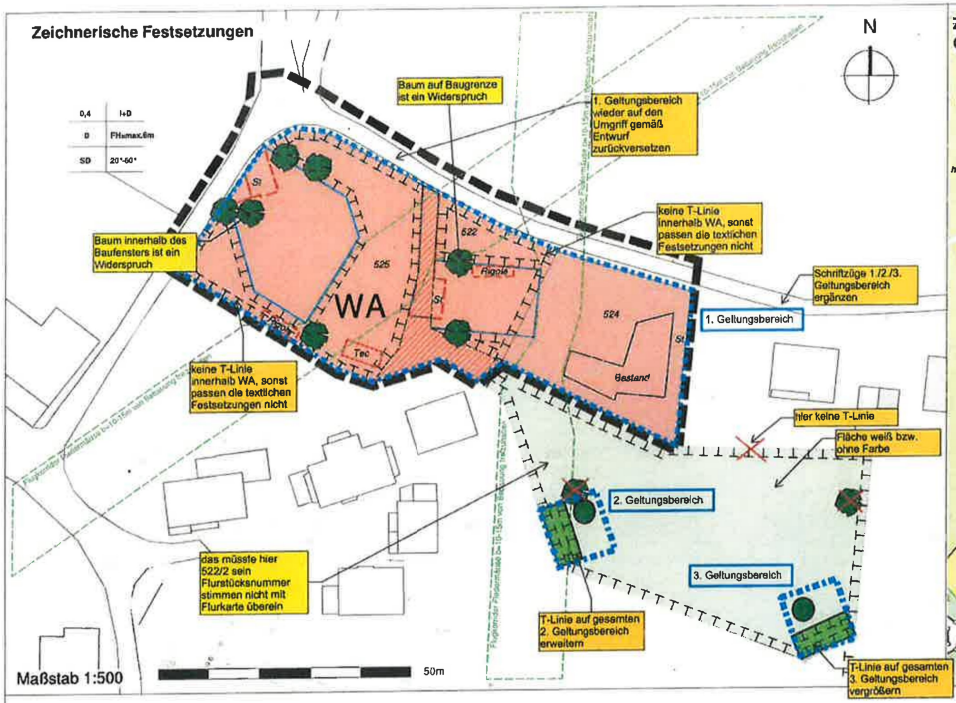
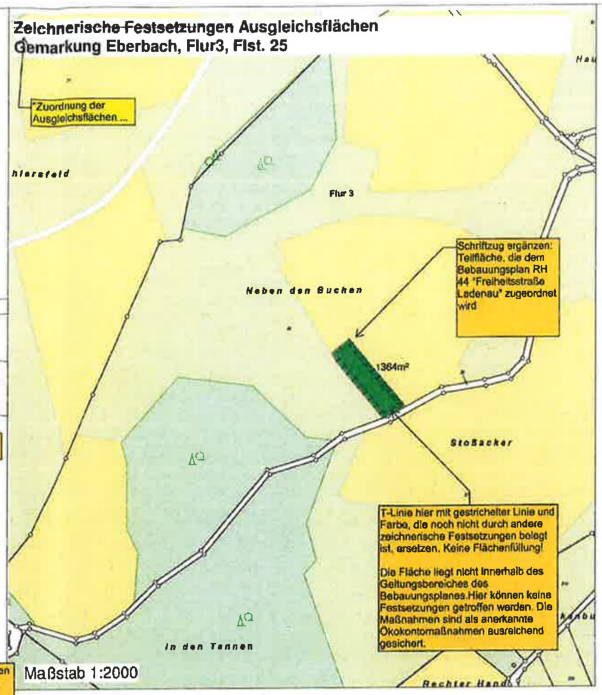
Zeichnerische Festsetzungen



Zeichnerische Festsetzungen Ausgleichsflächen
Gemarkung Eberbach, Flur3, Flst. 25



Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach §9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

0,4	I+D	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
o		offene Bauweise	
SD		Dachform Satteldach	Dachneigung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
o offene Bauweise
FD/SD Flachdach/Satteldach
I+D Anzahl der Vollgeschosse: Eins plus Dachgeschoss
St Kfz Stellplatz
Tec Nebenanlage für Technik

Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme

Flugkorridor Fledermäuse b=10-15m von Bebauung freizuhalten

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, naturschutzrechtl. Kompensationsflächen

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Mit Wege- / Fahrrechten belastete Flächen

Flächen für Nebenanlagen Versickerung

Flächen für Haus-Technik, unterirdisch - mit Erde überdeckt u. begrünt bxlxh=

Kontur Bestands-Gebäude

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Abfall

Neupflanzung Hecke als Ausgleichsmaßnahme 5m x 12m

Grundstück Bestand

textliche Festsetzungen

die Gemeinde Reichelsheim erlässt aufgrund von
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017(BGBl. IS.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl IS.6) in verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.Mai 2018 (GVBl. S 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

den Bebauungsplan RH44 "Freiheitsstraße Laudenau" als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnunt - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung cbvom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

§1 Art der baulichen Nutzung
(1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
(2) Büronutzung und Ferienwohnung sind untergeordnet zulässig.

§2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

§3 Flächen für Nebenanlagen
(1) Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne des §14 BauNVO, wie der unterirdische Technikraum, oder Anlagen zur Speicherung von Niederschlagswasser sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
(2) Carports, Garagen und Lagerflächen sind nur in den Baugrenzen zulässig.

§4 Wasserabfluß, Versickerung
(1) Unbefestigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist - soweit tec - auf dem Grundstück zu versickern oder , soweit notwendig, vorzubehandeln Vorflut einzuleiten.
(2) Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundst werden
(3) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder der Wasserabfluss von diesen Flächen ist zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen stehen.

§5 Örtliche Bauvorschriften
(1) Es sind nur folgende Dachformen mit den jeweiligen Dachneigungen zulässig:
Dachneigung und Dachform: 20° bis 60°, Satteldach
(2) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Technische Aufbauten auf den Dächern dürfen die Firsthöhe von 0,0m nicht überschreiten.

§6 Einfriedungen
(1) Bauliche Einfriedungen sind ohne umlaufenden Zaunsockel und mit min. 10cm Bodenfreiheit zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig und als Holzzäune herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5m erlaubt. Bagionen sind als Einfriedung oder Sichtschutz nicht erlaubt.

§7 Artenschutz
(1) gem. Artenschutzfachlichen Vorgaben ist ein 10-15m breiter Korridor für Fledermäuse von Bebauung - wie im Plan oben dargestell - freizuhalten.

§8 Grünordnung
(1) Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Glächen sind strukturreich und naturnah zu begrünen. Nur die Zufahrten und Stellplätze dürfen mit anorganischen Baustoffen, wie Schotter, Splitt, Mineralstoffen, Kies überdeckt werden und Geweben (Geotextilien) zur Stabilisierung, allein oder in Kombination, hergestellt werden.

(2) Es sind im Geltungsbereich 6 Bäume zu pflanzen, davon 3 großkronige, standortgerechte Laubbäume (Winterlinde - Tilia Cordata und Eberesche - Sorbus aucuparia) mit mindestens 16-18cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Drei weitere Apfel- und Birnenbäume (Hochstamm) sind ebenfalls zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(3) Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12m³ vzusehen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12m³ zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat zu verwenden.
(4) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
(5) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
(6) Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind ab einer jeweiligen Fläche von 10m² ganzflächig mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationsschicht muss mindestens 6cm stark sein.

§9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln.
(2) Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen in einem ngfügig abgewichen um, (Feld-Ahorn, Acer ordata), 1 er zu erhalten und bei indestens 10-12cm verwenden. npflanzen von Hecken und Sträuchern und Gehölzen, mindestens 2mal verpflanzt, Höhe 60-100cm, mindestens 3-reihigefreiwachsende Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Planzenauswahl hat entsprechend der Pflanzliste zu erfolgen:
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

(4) Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt sein.
(5) Im gesamten Geltungsbereich sind beim Einsatz von künstlichen Lichtquellen auf Freiflächen Lampen mit LEDs zu verwenden. Lampen mit einem Spektrum <540nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT>2.700K sind nicht zulässig. Durch Einsatz von Blenden ust Streulicht nach oben zu vermeiden. Die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken.
(6) Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erdordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem RP Darmstadt, Abteilung Umwelt, Damrsadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schüdliche Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geegnet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile or ehebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
(7) Abgrabungen, und Aufschüttungen im Plangebiet. Die Höhe der max. Abgrabungen zur Errichtung einer Bodenplatte darf max. 1,2m erreichen. Die Aufschüttungen im Plangebiet sind in einzelnen Erhebungen bis zu einer Höhe von max. 1,2m zulässig. Die Aufschüttungen in der Fläche sind bis max. 0,25m zulässig

Korrektur der textlichen Festsetzungen und der Verfahrensvermerke siehe separates Dokument

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Reichelsheim hat am 3.3.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell"

Der Gemeinderat von Reichelsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB In ihrer Sitzung am ..... geprüft und abgewogen.

Der Gemeinderat von Reichelsheim hat die Beschlüsse über den Planentwurf und der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB am ..... gefasst.

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... mit Frist bis .....

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell".

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am .....geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat von Reichelsheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO in seiner Sitzung am .....als Satzung beschlossen.

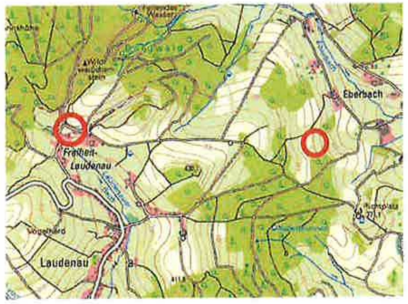
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Reichelsheim, den .....Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am ..... im ..... bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Reichelsheim, den .....Stefan Lopinsky
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Gemeinde Reichelsheim
Odenwaldkreis



Bebauungsplan RH44 "Freiheitsstraße Laudenau"

Planurkunde - Satzungsplan

liquid
liquid architekten
kerstin schultz, prof. dipl. ing. bda
werner schulz, dipl. ing
Freiheitsstraße 23
64385 Reichelsheim
tel +49 (0)6164-5167075
fax.+49 (0)6164 5167041

Stand: 21.09.2023