

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Gestaltungsfestsetzungen**
- Dachform und Dachneigung**
Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- Zelt-; Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.
 - Dacheindeckung**
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.
 - Grundstücksfreiflächen**
Mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin sind bis zu einer max. Höhe von 1,6 m zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.
- Entwässerungsleitungen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
- Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 HWG zu beachten.
- Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Bundesbodenschutzgesetz**
- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HltBSchG (zuletzt geändert durch Art. 3, Abs. 3 V, v. 27.9.2017, I 3465) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Behörde zu informieren.
- Archäologische Denkmalpflege**
- Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogelsbergkreises unverzüglich anzuzeigen.

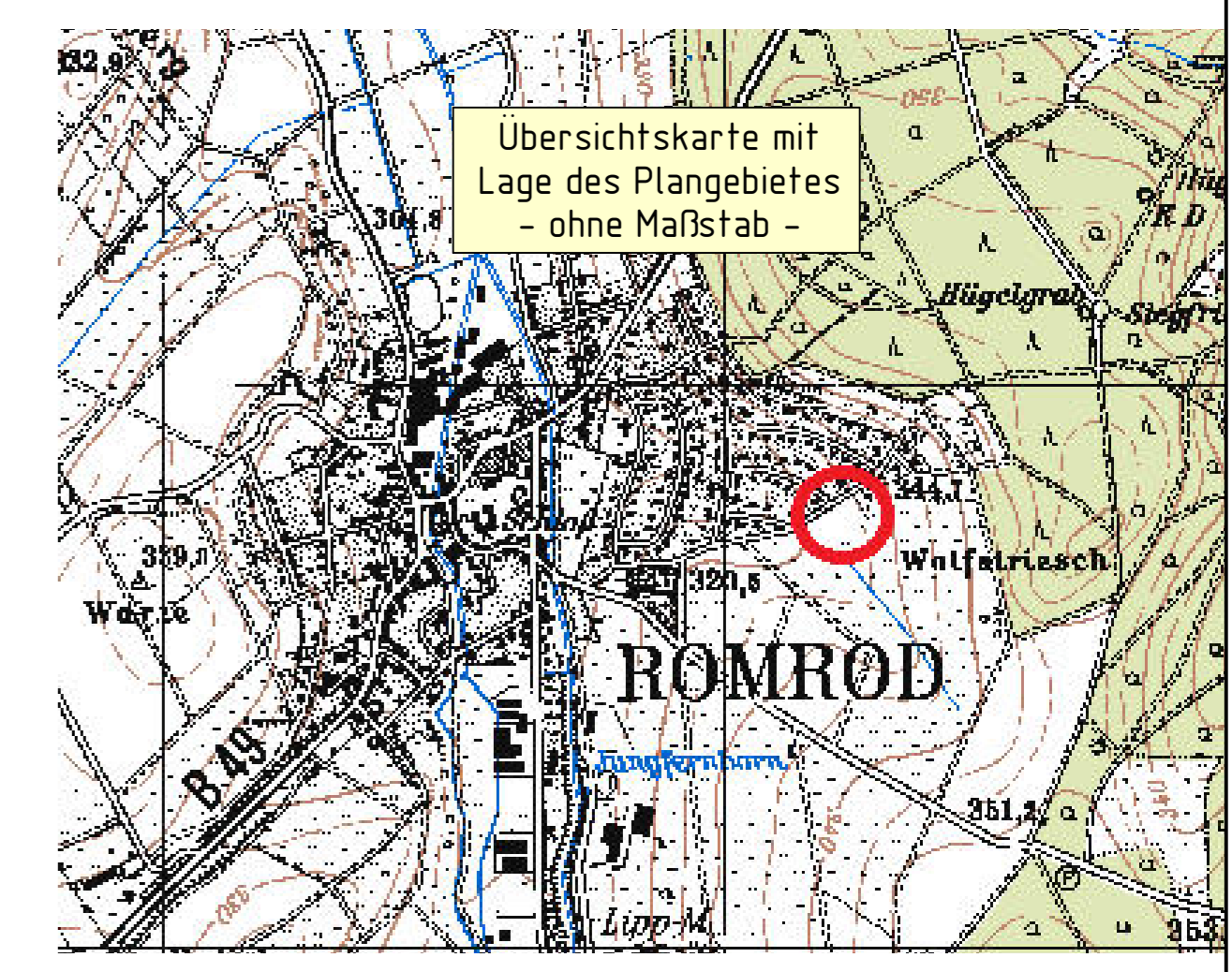
D. Pflanzenauswahlliste

Für Pflanzungen ist eine Auswahl aus folgenden Arten (aus zertifizierter regionaler Herkunft) zu treffen.

- a) **Bäume**
- | | |
|------------------|--------------------|
| Bäume I. Ordnung | Bäume II. Ordnung |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer |
| pseudoplatanus | Hainbuche |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| | Vogelbeere |
| | aucuparia |
| | Feldahorn |
| | Wildapfel |
| | Wildbirne |
| | Vogelkirsche |
| | Sorbus |
| | Carpinus betulus |
| | Acer campestre |
| | Malus sylvestris |
| | Pyrus pyrastrer |
| | Prunus avium |

b) **Hochstammbstbäume**, (heimische Sorten)

- c) **Sträucher:**
- | | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hasel | Corylus avellana | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schlehe | Prunus spinosa | Feldahorn | Acer campestre |
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Kornelkirsche | Cornus mas |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Echte Brombeere | Rubus fruticosus | Liguster | Ligustrum vulgare |



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- | | | | |
|--|---------------------|-------|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| | Flurgrenze | 70/1 | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Bebauung | 400. | Vermessungspunkt |

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2018 gefasst.

..... Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 14.08.2018-14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.08.2018

..... Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch Stadtverordnetenversammlung am

..... Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

..... Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT ROMROD

MAGISTRAT DER STADT ROMROD JAHNSTRASSE 2 36329 ROMROD

Bebauungsplan "Am Büchnerweg" im Stadtteil Romrod

OBJEKT NR. 18/384	Entwurf	MASS-STAB 1: 1.000 i. Orig.
----------------------	---------	--------------------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Juni 2018
BEARBEITET: Vo CAD Sml

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 HARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -
- Allgemeine Wohngebiete**
§ 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Geschoßflächenzahl**
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl**
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse**
römische Ziffer, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- Offene Bauweise**
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
§ 9 Abs. 7 BauGB

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO), die Hess. Bauordnung (HBO) sowie Verordnungen, in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB sowie der §§ 1-21 BauNVO**
 - Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs.1 BauNVO dienen die allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollge-schosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)
Die nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB genannten Stellplätze, Carports und Garagen sind i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.
Die nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB genannten Stellplätze, Carports und Garagen sind i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe (Gesamtgebäudehöhe) darf max. 10,50 m betragen. Die Firsthöhe ist jeweils von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) zu ermitteln.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB)

- Auf der festgesetzten Pflanzfläche am neuen Siedlungsrand ist eine lockere Laubstrauchhecke mit standortgerechten Pflanzen gem. Pflanzliste anzulegen. Bei der Pflanzung ist § 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Bei allen Baumaßnahmen sind Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
- Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringst- möglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
- Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurch-lässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.