

Zeichenerklärung

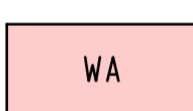
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl

GFZ

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GFZ

0,5

2.2. Grundflächenzahl

GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B.

GRZ

0,3

2.3. Zahl der Vollgeschosse

III

römische Ziffer, als Höchstmaß

z.B.

III

2.4. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH

Firsthöhe FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

o

3.2. Baugrenze



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkplätze

P

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Private Grünfläche



Begleitgrün, Grünverbindung

••••

6. 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)

6.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



7. Sonstige Planzeichen

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



7.3. Zulässige Dachneigung

z.B. 15°-30°

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und ergänzt durch das Plansicherheitsgesetz (PlanSiG) am 28.05.2020 (BGBl. I S. 1041).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- 11 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 12 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planenschrift vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei durch eine Höhenbeschränkung und der max. Firsthöhe ergänzt. Bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen, sind zusätzliche Nichtvollgeschosse oder Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.
- 13 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. Eine weitere Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn das Maß der Überschreitung durch eine zusätzliche Dachbegrenzung (extensive Dachbegrenzung) in gleichem Maß, über das bauordnungsrechtliche Erfordernis hinaus, ausgeglichen wird.
- 14 Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 15 Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 9,00 m, jeweils vom höchst angeschnittenen Punkt des natürlichen Geländes gemessen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.
- 16 Gem. § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)

21 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

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

- 31 Zur Gliederung der Fassaden, sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gem. Pflanzenauswahlliste) zu begrünen.
- 32 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a dürfen dabei nicht angerechnet werden. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 33 Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies, etc.) herzustellen.
- 34 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen. Sockelmauern und Streifenfundamente sind zulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern anzulegen.
- 35 Innerhalb des Plangebietes sind je Gebäude eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vogel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 91 HBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich Sattel- Walm- Pult- und Flach- bzw. flächgeneigte Dächer mit der durch Planenschrift festgesetzten Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind harte Materialien in den Farben naturrot, braun oder anthrazit (Schiefer) zu verwenden. Dachbegrenzungen sind grundsätzlich zulässig.
- 2 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Kapazität der Zisterne ist mit 25 l/m² überbauter Grundstücksfläche zu bemessen.

III. Pflanzenauswahlliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten werden folgende Pflanzen für Bepflanzungen festgesetzt:

Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten).

BÄUME:

Feldahorn - Acer campestre
 Steleiche - Quercus robur
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Salweide - Salix caprea
 Esche - Fraxinus excelsior
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Feldulme - Ulmus minor

STRÄUCHER:

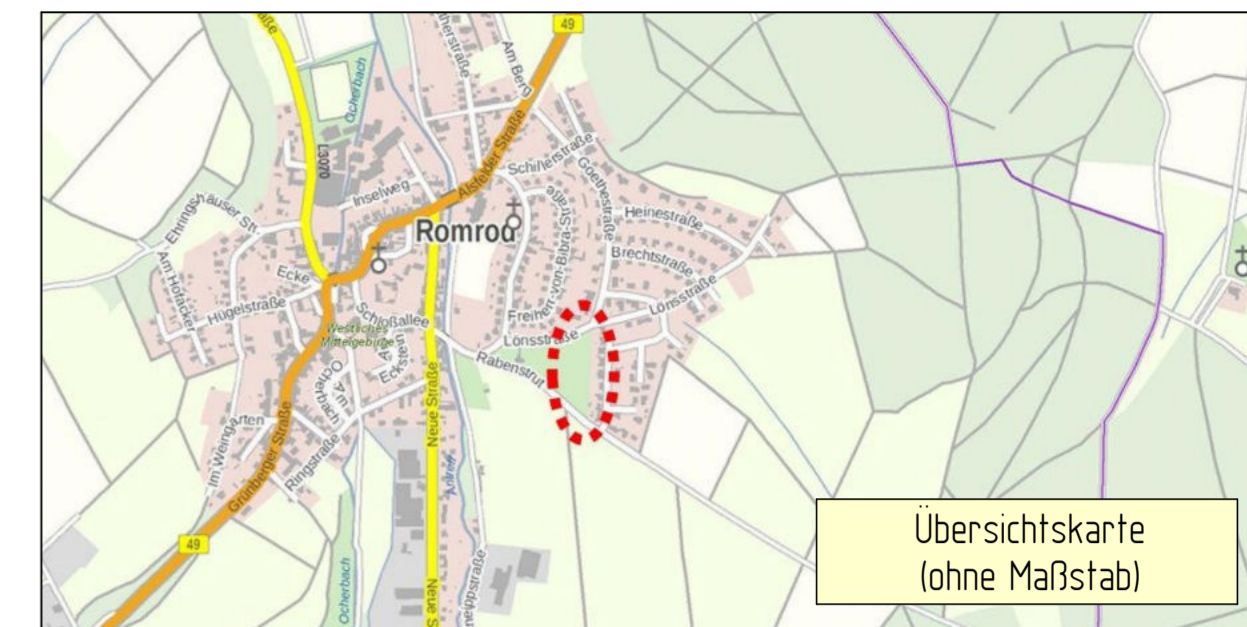
Schlehe - Prunus spinosa
 Hundrose - Rosa canina
 Wein-Rose - Rosa rubiginosa
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Busch-Rose - Rosa dumetorum
 Hasel - Corylus avellana
 Kratzbeere - Rubus caesius
 Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata
 Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 Himbeere - Rubus idaeus
 Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

SCHNITTHECKEN:

Liguster - Ligustrum vulgare
 Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Kornekirsche - Cornus mas

FASSADENBEGRÜNUNG:

Efeu - Hedera helix
 Kletter-Knöterich - Polygonum auberti
 Waldrebe - Clematis vitalba
 Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 Hopfen - Humulus lupulus
 Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
 Jälängerjelleber - Lonicera caprifolium
 Weinrebe - Vitis vinifera
 Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
 Blauregen - Wisteria sinensis
 Duff-Geißblatt - Lonicera heckrotii



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	2/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	44.	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.

Verfahrensvermerke im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2019 gefasst.

Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020.

Die Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2020.

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Romrod, den

Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

Bürgermeisterin

BAULEITPLANUNG DER STADT ROMROD

MAGISTRAT DER STADT ROMROD JAHNSTRASSE 2 36329 ROMROD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF DEN KRUMMÄCKERN" IN DER KERNSTADT ROMROD

OBJEKT NR. 194.07	Entwurf	MASS-STAB 1: 1.000
----------------------	---------	-----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: August 2020

BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	Smi	GEPRÜFT:
-------------	-----------	------	-----	----------

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