

Zeichenerklärung

Festsetzungen	
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Fläche für die Abwasserbeseitigung
	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
	Private Grünfläche
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Natürliche Sukzession
	Zu erhaltender Einzelbaum
	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hinweise	
	Gebäudebestand lt. Kataster
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Bestehende Böschung (eingemessen)
	Vorgesehener Standort für einen Energiespeicher
	Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN
	Landesgrenze
	Flurgrenze

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
Höhe baulicher Anlagen: 9,0 m als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf 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 unterbaut wird, 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 festgestellte natürliche Gelände. Die Höhenbeschränkung 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 zudem durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bauweise

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 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze 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 Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen. Terrassen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücksgröße

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. Doppelhaushälfte) 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 senkrecht 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.

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur 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 Waldfläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen hiervon sind die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderlichen Pflegemaßnahmen entlang angrenzender Wegeflächen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Zäune sind abzubauen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit und der Baufeldfreimachung
Die Fällung von Höhenbäumen, die Fällung, Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen, das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Jeder Höhenbaum ist unmittelbar vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Installation von Fledermauskästen und Nistgeräten

Als Ersatz für den planungsbedingten Verlust des Höhenbaumes sind zwei Fledermauskästen und zwei Nistgeräte an geeigneten Bestandsbäumen im räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereiches 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 wechselndem oder bewegtem Licht zu verzichten. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass deren Lichtwirkung 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 in den 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 Nistgeräten“ funktionsfähig hergestellt sind.

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände festgesetzt.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dacheindeckung

Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Materialien ist unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Vorgartenbereich (Flächen zwischen festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebäude) ist zu mindestens 50 % zu begrünen und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Split-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdrämmung.

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 Punktfundamenten 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 Gehölze).

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise 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

Niederschlagswassernutzung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhalteztisternen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwerten oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für die Regenrückhalteztisternen ist ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ je Baugrundstück vorzusehen. Dieses Volumen ist ständig vorzuhalten um stärkere Niederschlagsereignisse speichern zu können. Unmittelbar nach Regenbeginn müssen bis zur vollständigen Entleerung der Zisternen 0,3 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. Soll Volumen für Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung zur Verfügung stehen, sind die Zisternen entsprechend größer herzustellen.

Vermerk

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen hessischen Teils „WSG Brunnen Wörth, Lützelbach, Stadt Wörth (Bayern)“ des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Wörth der Stadt Wörth am Main. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebieteverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) bei der Umsetzung der Bauarbeiten und im späteren Betrieb (z.B. Lagerung wassergefährdender 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. 6 HBO.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes wasserwirtschaftlich unzulässig.

Niederschlagswassernutzung

Die Versicherung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Dach- und Fassadenbegrünung

Für Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrünung empfohlen. Außerdem wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Sicherung der Erschließung

Entlang der Erschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken mit Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen.

Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Artenschutz

Gehölzschutz

Auf der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Baugebietserschließung und Bebauung auszuschließen; auf den angrenzenden Flächen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (z.B. Bauzäune) vorzusehen.

Durchführung der Erschließung

Es wird empfohlen, von der Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit abzusehen, um Störungen (z.B. durch Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.

Quartierschutz für Fledermäuse

An den neu zu errichtenden Gebäuden sollten Quartierstrukturen für Fledermäuse durch entsprechende Holzverschalungen oder das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. den Einbau von Quartiersteinen vorgesehen sein.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut

Das für die Grundstücksfreiflächen vorgesehene Saatgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pfanzpfähle zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Meldspflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutt

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, 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 Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge und die Art ihrer Befestigung, die beplanten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze und sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen sowie weitere freiflächenbezogene Festsetzungen und Maßnahmen (z.B. Gelände-modellierungen, Lage, Größe und ggf. Gestaltung von Regenrückhalteztisternen, Artenschutzmaßnahmen) dargestellt werden. Der Freiflächenplan ist von einer dafür fachlich qualifizierten Person zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.04.2019

Öffnenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Erneute öffentliche Auslegung

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.01.2021 bis 05.02.2021 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.02.2021

01.04.2021

Datum gez. Uwe Olt, Bürgermeister
Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 25.02.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Maintalblick“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

01.04.2021

Datum gez. Uwe Olt, Bürgermeister
Unterschrift

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 Bereithaltung am 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

16.04.2021

Datum gez. Uwe Olt, Bürgermeister
Unterschrift

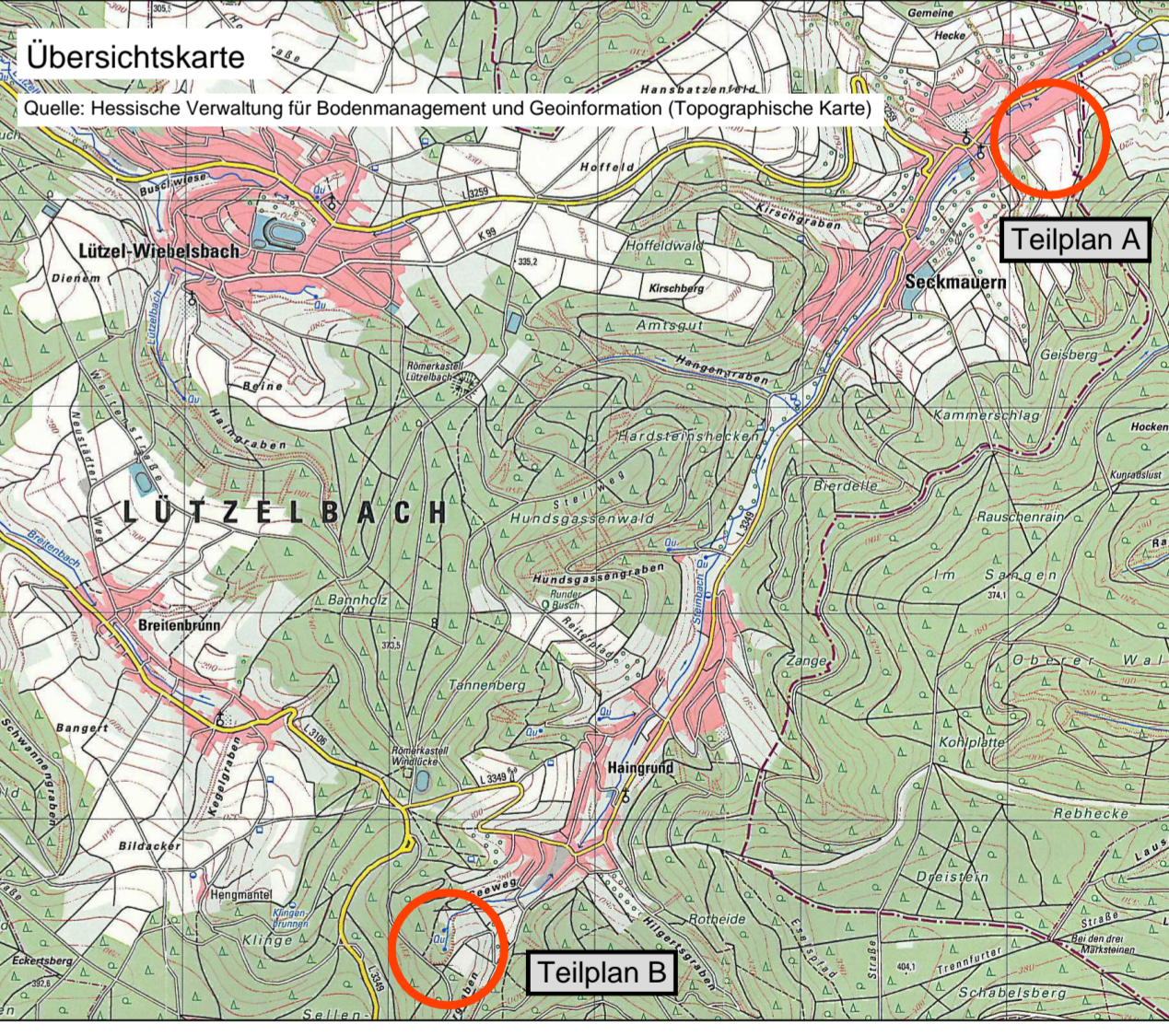
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198



Der Bebauungsplan „Maintalblick“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Beckshöhe Ost“ und „Beckshöhe II“ in allen ihren Festsetzungen.

Gemeinde Lützelbach
Ortsteil Seckmauern

Bebauungsplan „Maintalblick“

Maßstab : 1:1000 / 1:1500	Stand : Februar 2021
Auftrags-Nr. : PB90027-P	

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33
64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59
Hoffmann email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de