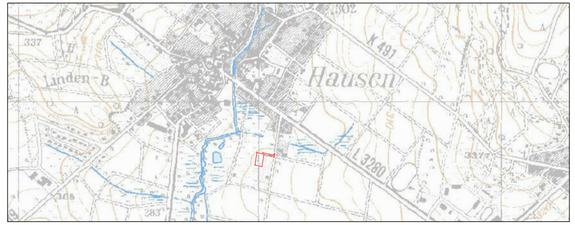
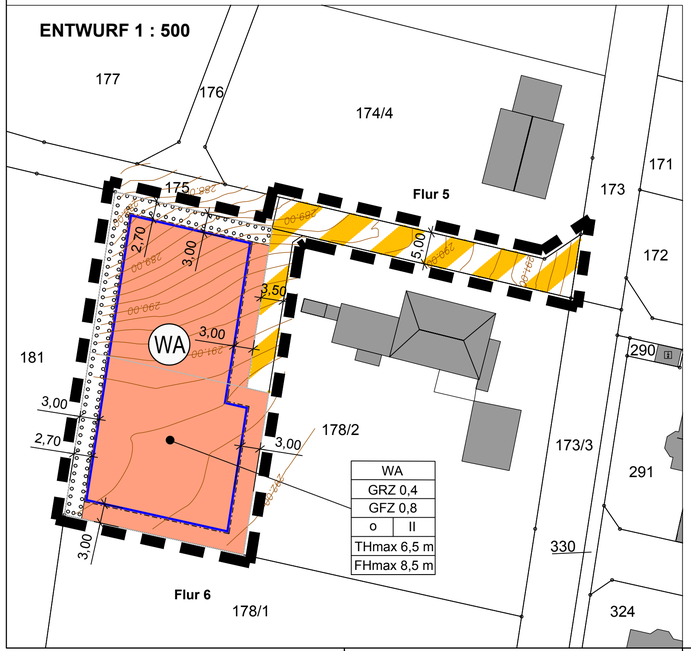
ÜBERSICHTSKARTE (Topografische Karte, M. 1 : 15.000)



ENTWURF 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Sinne des § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ, z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GFZ, z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
TH_{max}, z.B. 6,5 m — maximal zulässige Traufhöhe in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) Als unterer Bezugspunkt wird der Gebäudeanschnitt an der höchsten Stelle im natürlichen Gelände festgesetzt.
FH_{max}, z.B. 8,5 m — maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) Als unterer Bezugspunkt wird der Gebäudeanschnitt an der höchsten Stelle im natürlichen Gelände festgesetzt.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die First der Wohngebäude ist parallel zur Erschließungsstraße (Flurstück 175) auszurichten. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerverkehr

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

291.00 — Höhenlinien des natürlichen Geländes (in m ü. NN)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung **(PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO
- Dacheindeckungen sind ausschließlich aus nicht glänzenden Materialien erdfarbener Töne (schwarz, antharzit, braun) zulässig.
- Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Einfriedungen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
- Einfriedungen sind in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Folgende Formen sind für Einfriedungen zulässig: geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzäune, Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mir einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Kletterpflanzen, Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.
- Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z. B. durchgehende Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

3. Nebenanlagen gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO
- Garagendächer sind extensiv zu begrünen.
- Alle neu herzustellenden Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Stellplätze) sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden.
  Als Deckbeläge sind Splittfugenpflaster (breitfugige Pflasterbeläge), Dränpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.
- Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 5 HBO
- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind intensiv mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen; Koniferen, großflächige Zierrasen, Steinbeete sowie Folienabdeckungen (Unkrautfolie) sind nicht zulässig. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10% aller Gehölzneupflanzungen zulässig. Je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzungen in einer Breite von mindestens 2,70 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Pflanzung ist aus Bäumen zu bilden. Der Grenzabstand beträgt 0,75 m. Es sind 3 Reihen mit einem Reihenabstand von 0,75 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen und die Bäume in die mittlere Reihe zu setzen. Die Hecke soll sich frei entwickeln und darf maximal seitlich auf die 2,70 m Breite beschnitten werden.

- Zur Vermeidung von Brutverlusten sind die Rodungen außerhalb des Zeitraums gem. § 39 (5) BNatSchG zwischen 1. März und 30. September (außerhalb der Brutzeiten) durchzuführen.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind an den geplanten Gebäuden vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen: Es sind ausschließlich Fenster mit einem maximalen Aussenreflexionsgrad von 15 % oder mit einer geeigneten flächigen Markierung zulässig. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, gerifftes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbtransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung.

5. Umgang mit Dachflächenwasser
Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll soweit möglich in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwendet werden. Pro 100 m²projizierte Dachfläche sind mindestens 2 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Hinweis:
Denkmalschutz
Zum Umgang mit Bodendenkmälern wird auf die §§ 20-25 Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hingewiesen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE 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).

PFLANZENLISTEN

Heckenpflanzungen Sträucher: 5 TR 100-150 cm Heister 2xv. 150-175 cm

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche

Baumpflanzungen Laubbäume: H. 2xv. STU 10-12 cm Obstbäume: Hochstämme

Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche		

VERLAUFSPROTOKOLL

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	vom	16.05.2019
2.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB	vom bis einschl.	19.07.2019 16.08.2019
3.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis einschl.	03.02.2020 28.02.2020
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis einschl.	03.02.2020 02.03.2020
5.	Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 10 (1) BauGB	am	31.08.2020
6.	Amtliche Bekanntmachung Satzungbeschluss	am	_____

ausgefertigt am:_____

_____
(Peter Blum)
Bürgermeister

Gemeinde Waldbrunn
Ortsteil Hausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friedhofstraße" Verfahren nach § 13b BauGB

Waldbrunn, den_____

_____
Peter Blum
(Bürgermeister)

Maßstab: 1 : 500 **Planstand:** 11.05.2020

H/B = 297.0 / 800.0

renatur
Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Anja Reymann
Diplom Geographin
Alexander Kolb
Diplom Geograph

Obergasse 36
65618 Selters
Tel. 06483 - 805628
Fax 06483 - 805629

info@landschaftsplanung-renatur.de
www.landschaftsplanung-renatur.de