

Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) sowie des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dez. 1990 sowie der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

Zu diesem Plan gehört eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB sowie ein Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB.

Planverfasser: Architektur + Planung Dipl.-Ing. J. Wessel-Nielen Feuerbachstraße 5 60325 Frankfurt am Main Tel. 069 / 72 48 68

Aufstellungsvermerk und ortsübliche Bekanntmachung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn hat am 23.05.2000 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hirschhorn, den 25. Juli 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Erörterungsvermerk:

Über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung entsprechend dem beigefügten Protokoll entschieden.

Hirschhorn, den 25. Juli 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Offenlegungsvermerk:

Der Entwurf wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2000 bis einschließlich 19.07.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 08.06.2000. Die gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Über die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde gemäß § 3 (2) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2000 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Hirschhorn, den 25. Juli 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Satzungsbeschlussvermerk:

Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn am 19.09.2000 als Satzung beschlossen.

Hirschhorn, den 25. Juli 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Vorlegungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde am 13. Sep. 2001 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Regierungspräsidenten in Darmstadt mit allen erforderlichen Anlagen zur Genehmigung vorgelegt.

Hirschhorn, den 13. Sep. 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Genehmigungsvermerk:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am heutigen Tag genehmigt worden.

Darmstadt, den 15. Oktober 2001

Der Regierungspräsident A. Beyer

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung: Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2001 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 26.10.2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Hirschhorn, den 31. Okt. 2001

Der Bürgermeister Ute Stenger Bürgermeisterin

Die baurechtlichen Vorschriften nach HBO und GAVO wurden gemäß § 87 HBO von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2000 als Satzung beschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

WR Reines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 (2) 1. BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1. BauNVO): GRZ 0,4

2.2 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 (2) 2. BauNVO): GFZ 0,8

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4. BauNVO)

Firsthöhe:
Parzelle 1:
Zulässig ist eine Firsthöhe gemäß den zeichnerischen Festsetzungen

Parzelle 2 - 5:
Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 12,50 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt: OK Belag Straßenmitte Erschließungsstraße im Schnittpunkt der Verlängerung der bezüglich des Straßenverlaufs beidseitigen, nordwestlichen Gebäudeseite.

Traufhöhe:
Zulässig ist eine talseitige Traufhöhe (= Maß von OK festgelegtem Gelände bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand) von max. 7,00 m. Ausnahme: Die Traufhöhe kann überschritten werden, sofern

- die Garage unter dem Wohnhaus (2. UG) angeordnet wird, auf einer Länge von max. 6,00 m.

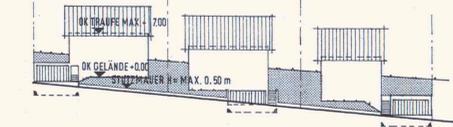
- eine Höhenangleichung OK festgelegtem Gelände in der straßenseitigen Abstandsfläche zu OK Belag Einfahrtsbereich des Grundstückes erforderlich ist, im notwendigen Umfang.

2.4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je dargestellte Grundstücksparzelle sind zwei Wohnungen zulässig.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 17. BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig und auf den für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Umfang zu beschränken. Um dies zu gewährleisten, ist die Anordnung der baulichen Anlagen im Gelände sowie die Geländegestaltung nach Beendigung der Baumaßnahmen im Sinne der nachfolgenden Systemskizze vorzunehmen.



Geländeneicht von der Erschließungsstraße bis zur hinteren Baugrundstücksgrenze
Einfahrtsbereich zum Grundstück, Breite max. 7,50 m

2.6 Stützmauern

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer mit einer Höhe von max. 0,50 m über OK Belag der anschließenden Verkehrsfläche zulässig. Auf dem übrigen Baugrundstück dürfen Stützmauern als Trockenmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m über OK festgelegtem Gelände angeordnet werden. Werden in der

seitlichen Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Stützmauern erforderlich, z.B. zwischen Einfahrtsbereich einer Garage und dem Geländeverlauf auf dem Nachbargrundstück, so dürfen diese OK Gelände des Nachbargrundstückes nur um 0,25 m überschreiten. Notwendige Umwehrungen entlang der betroffenen Grundstücksgrenze sind als Einfriedigungen auszuführen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Bauweise wird festgesetzt als offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden umflossen von Baugrenzen. (§ 23 (3) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der für ihre Anordnung ausgewiesenen Fläche zulässig. Ausnahme: Maximal 2 Stellplätze können vor der straßenseitigen Baugrenze in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die Festsetzungen unter Punkt 6. Verkehrsflächen beachtet sind.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. Und (6) BauGB)

6.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4. und 11. BauGB)

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der geringen Anzahl der zu erschließenden Baugrundstücke wird die Breite der Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m sparsam bemessen. Diese Straßenbreite erlaubt zwar Begegnungsverkehr, läßt aber ein Wenden von PKW auf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu.



Auf Parzelle 1 ist die Ein- bzw. Ausfahrtsfläche gemäß den zeichnerischen Festsetzungen (Mindestmaße) anzuordnen.

Je dargestellter Grundstücksparzelle ist nur ein Einfahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück zulässig. Der Einfahrtsbereich darf eine Breite von insgesamt max. 7,50 m nicht überschreiten. Der Einfahrtsbereich darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

6.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)
In der straßenseitigen Abstandsfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und müssen daher von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege + zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 + 25. BauGB)

7.1 Baugrundstücke

Im Baugrundstück sind die nichtüberbaubaren Flächen, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind verbindlich. Die Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind - sofern hier nicht zulässige bauliche Anlagen angeordnet werden - mit einem Gehölzstreifen aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand für Bäume wird mit max. 8,00 m und für Sträucher mit max. 1,50 m festgesetzt. Die Sträucher sind doppelreihig anzupflanzen.

Je Grundstück sind - zusätzlich zur Bepflanzung von Grundstücksgrenzen - mindestens zwei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume, Stammumfang mind. 16 cm, anzupflanzen. Die festgesetzten anzuflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Absterben zu ersetzen.

Auf der Grundstücksparzelle 1 soll der vorhandene Gebäudebestand (Ausliegendes Wohnhaus) erhalten und entsprechend den geänderten Nutzungsansprüchen erweitert werden. Aus diesem Grund befindet sich die überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dadurch ist eine Ausweisung von Ausgleichsfläche analog zu den Parzellen 2 bis 5 nicht möglich. Zum Ausgleich des geplanten Eingriffes durch die Erweiterung der baulichen Anlagen ist auf den Fläche talseits des Wohnhauses je 100 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen, Stammumfang mind. 16 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen.

Beispielliste standortgerechter Bäume + Sträucher:
Bäume:
Obstbäume, Weiden, Eschen, Birken
Im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße:
Obstbäume, Stiel- und Traubeneiche, Ahornarten, Esche, Birke, Winterlinde
Sträucher:
Strauchweiden, Schneebällarten, Heckenkirschen, Hartriegel, Haselnuss, Hainbuche, Heckenrosen

PKW-Stellplätze sind, sofern sie nicht im Stauraum einer Garage angeordnet werden, mit einer dauerhaft begrüntem Pergola zu versehen. Dächer von Garagen, die in der seitlichen Abstandsfläche angeordnet werden, sind dauerhaft intensiv zu begrünen.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2.1 Ausgleichsfläche mit Zuordnung zu Baugrundstücken Anpflanzungen
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100 qm mindestens ein heimischer und standortgerechter Hochstamm-Obstbaum, Stammumfang mind. 16 cm, anzupflanzen, zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen. Auf den Flächen vorhandene und erhaltene Bäume werden auf die Quote angerechnet.

Neuanlage, Erhalt und Pflege von Trockenmauern
Durch den Bebauungsplan wird auch die Beseitigung der Trockenmauern entlang der alten Flurstücksgrenzen zum Wirtschaftsweg vorbereitet. Da die Trockenmauer dem besonderen Schutz des § 23 Abs. 1 Nr. 3 HENatG unterliegt, ist ein vollständiger Ersatz (Funktionalausgleich) dieses Eingriffes Voraussetzung für die Beseitigung der Mauer.
Die zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Neuanlage von Trockenmauern sind verbindlich. Die Trockenmauern sind ausschließlich aus dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Sandsteinmaterial der zerstörten bzw. geschädigten Trockenmauern zu errichten. Sie sind dauerhaft zu erhalten, instand zu setzen und von Bewuchs freizuhalten. Die Trockenmauern müssen talseits mindestens eine Höhe (= Maß von OK Gelände bis OK Trockenmauer) von 1,25 m aufweisen. Ausnahme: Die Trockenmauer entlang der Grenze zwischen Baugrundstücken und Ausgleichsflächen darf die festgesetzte Höhe unterschreiten.

7.2.2 Ausgleichsflächen Flur 19, Flurstück Nr. 160 und Flur 3, Flurstück Nr. 157/1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erfolgen auch Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes. Die zeichnerischen Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich der Ausgleichsflächen sind verbindlich. Die Neuanpflanzung von Bäumen und der Ersatz von abgestorbenen Obstbäumen hat auf Flurstück Nr. 160 ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen zu erfolgen (Mindestbestockung: 1 Baum je 100 qm Wiesenflechte).

7.3 Öffentliche Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen, Stammumfang mind. 16 cm, sowie Laubsträuchern über die gesamte Länge entlang der Erschließungsflächen im Baugrundstück gemäß den zeichnerischen Festsetzungen vorzunehmen. Auf der Fläche vorhandene Gehölze, die durch den Bau der Anliegerstraße nicht beeinträchtigt werden, sind zu erhalten. Alle Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Absterben zu ersetzen.

8. Verwendung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) 14. BauGB)

Zur Verwertung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Gestaltung (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) 3. BauGB)

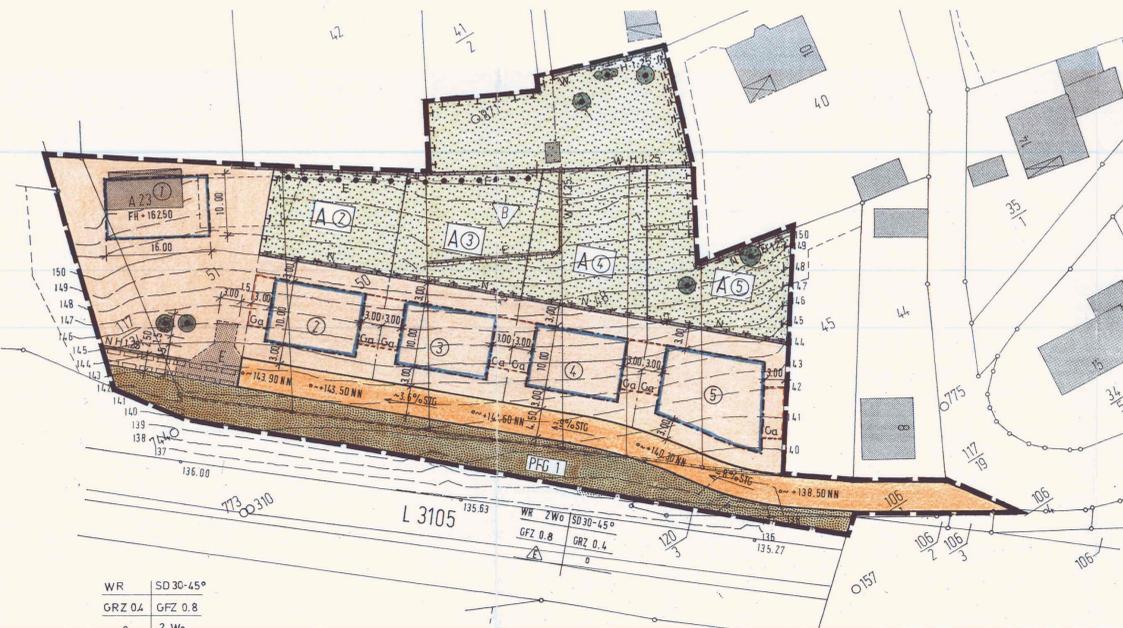
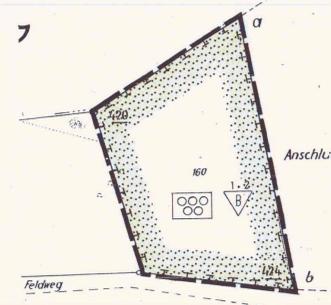
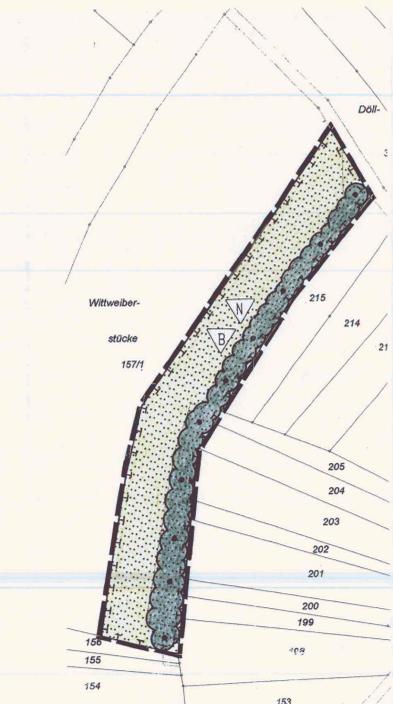
Dachform und Dachneigung
Satteldach mit 30 bis 45 ° Dachneigung zulässig.
Dachaufbauten
Dachaufbauten wie z.B. Glauben und Zwerchhäuser sind entsprechend der städtischen Satzung zulässig.
Einfriedigungen
Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind mit einem Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,00 m über OK anschließendes Gelände, einzufrieden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedigung nur mit einer Hecke (Hainbuche, Liguster, beschnitten), Höhe max. 1,40 m über OK Belag der anschließenden Verkehrsfläche, zulässig. Im Zusammenhang mit den Einfriedigungen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.6 Stützmauern zu beachten.

Hinweise

Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden
Das Baugrundstück liegt an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße. Es wird deshalb empfohlen, an der der Straße zugewandten Gebäudeseite geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung von Fenstern und Außenwänden in Wohn- und Schlafräumen) vorzusehen.

Bodenenkämmer
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern während der Bauarbeiten ist gemäß § 20 HDSchG unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Mindestabstand von Bäumen zu Versorgungsleitungen
Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, daß tiefwurzeln Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen bzw. -kabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen bzw. Kabel gegen Wurzelzerstörung zu schützen.



Planzeichen gemäß PlanZV 90

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschosflächenzahl

FH + 162,50 maximal zulässige Firsthöhe in m über NN auf Parzelle 1

2 Wo zulässige Zahl der Wohnungen je dargestellter Grundstücksparzelle

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

SD 30 - 45° Satteldach mit 30 bis 45 ° Dachneigung zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

+ 145,50 NN OK Belag geplante Straße in m über NN

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

öffentliche Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft

Frischwiese

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen + Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege + zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 + 25. BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB), Zweckbestimmung:

Nutzungsregelungen:

1 Frischwiese

Bewirtschaftungsregelungen:

1 Bewirtschaftung als extensiv genutzte Frischwiese, 1-schürig, Mahd nach dem 15.06. Die Verwendung von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

2 Pflege und Erhaltung des Strauchbestandes, Ersatz abgestorbener Obstbäume

3 Ein mind. 3 m breiter Grasstreifen entlang der Hecken-/Gebüschpflanzung darf nur periodisch im Abstand von 2 bis 3 Jahren gemäht werden.

Abgrenzung von Ausgleichsflächen einzelner Bauparzellen des geplanten Baugebietes in der Ausgleichsfläche mit Kennzeichnung der zugehörigen Parzelle

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

Anpflanzung:

Bäume

PGF 1 PFG 1 Sichtschutzpflanzung zur L 3105 aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Pflanzabstand für Bäume maximal 8,00 m und für Sträucher maximal 1,50 m

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Trockenmauern (besonders geschützter Lebensraum gemäß § 23 (1) Nr. 3 HENatG):

Eingriffe:

Beseitigung für den Bau der Anliegerstraße

Erhaltung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bewuchs über Trockenmauern entfernen

Erhaltung, Wiederherstellung, Neuerrichtung von Trockenmauern, von jeglichem Bewuchs freizuhalten

E Erhaltung, W Wiederherstellung, N Neuerrichtung

H 1,25 Mauerhöhe (= Maß von OK talseitigem Gelände bis OK Mauer) mindestens 1,25 m

Steinwall aus Sandstein-Bruchsteinen zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen bei Anordnung in der seitlichen Abstandsfläche (§ 9 (1) 4. BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, Breite 2,50 m (§ 9 (1) 21. BauGB)

Ein-/Ausfahrtsbereich, von baulichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten (§ 9 (1) 4 + 11. BauGB)

Abbschungen/Hangabrisse (Bestandsdarstellung)

Höhenlinien (Bestandsdarstellung)

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücknummern

geplante Grundstücksgrenzen

Parzellennummern geplante Baugrundstücke

Vorhandene Bebauung