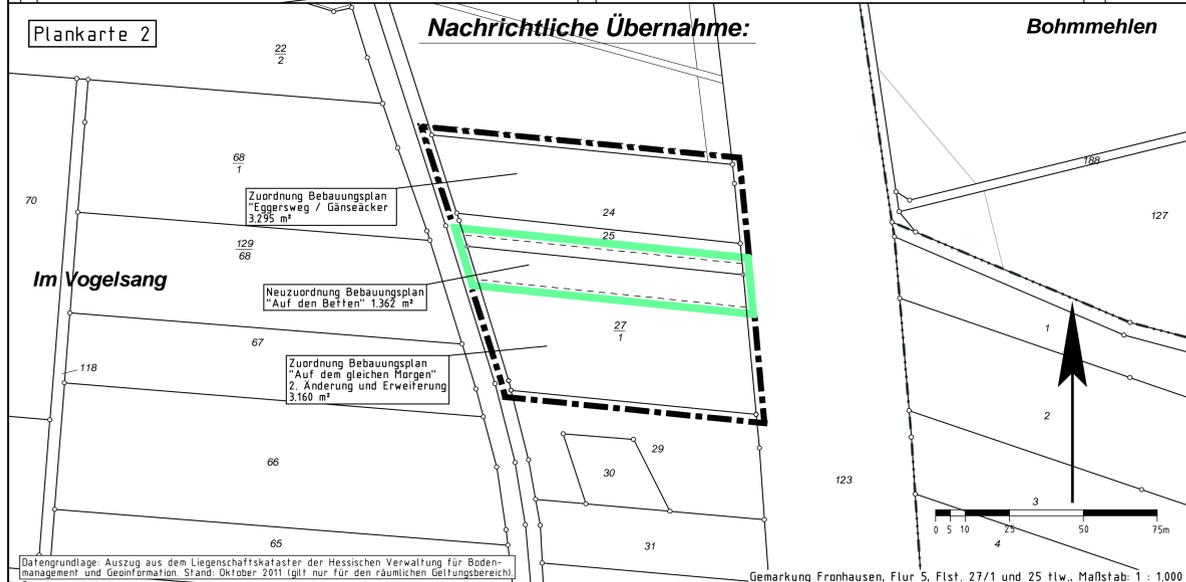
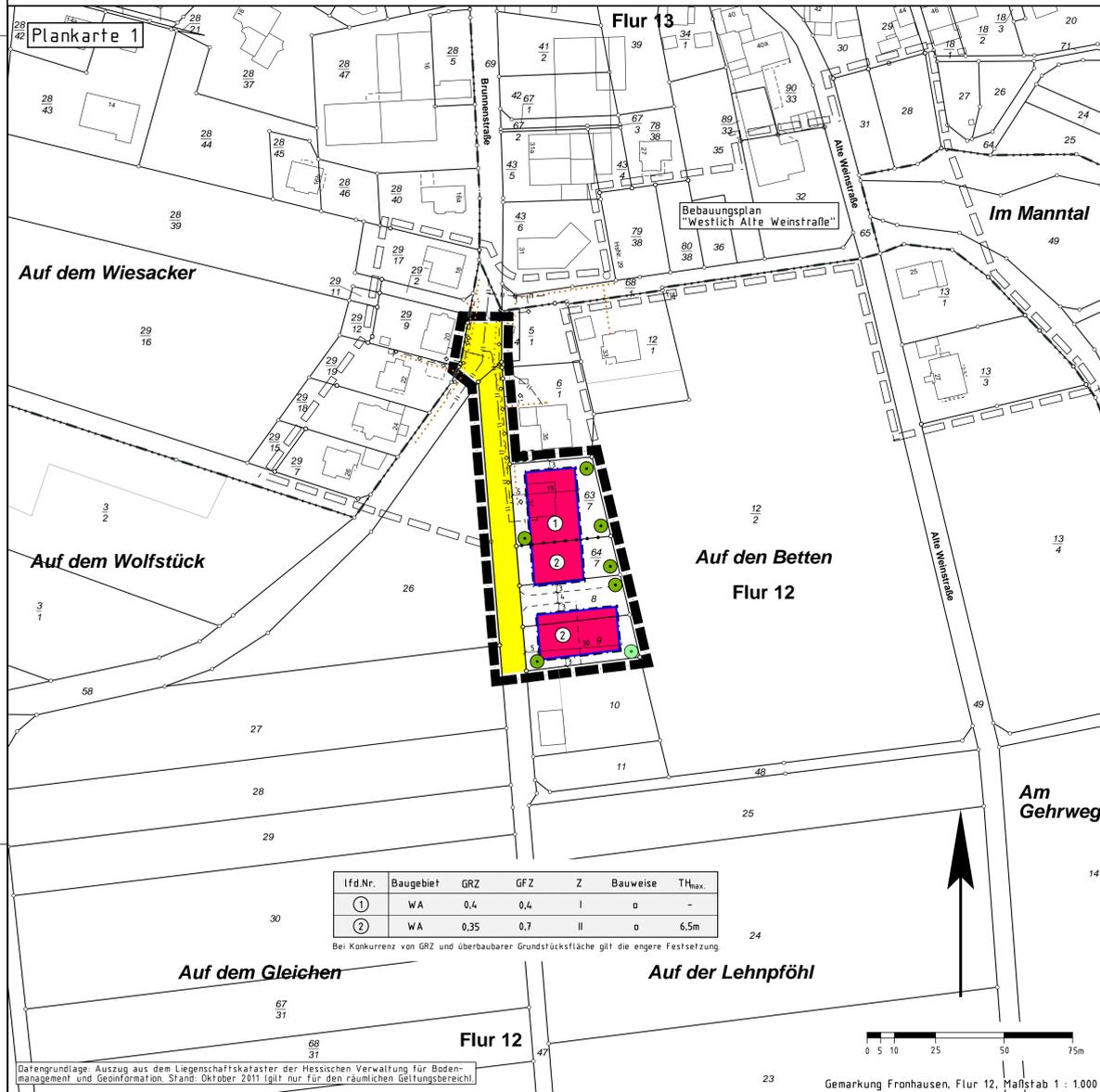


Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Oberwalgern

Bebauungsplan

"Auf den Betten"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622),
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut, vgl. 2.1.1 + 2.1.2
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.5.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Westlich alte Weinstraße"
- 1.2.7.2 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.7.3 Gebäude (Bestand)
- 1.2.7.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Wasseranschlussteilung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (nicht eingemessen)
- 1.2.8.3 Stromleitungen der E.ON Mitte AG (nicht eingemessen)
- 1.2.8.4 Neuzuordnung ausgewiesener aber noch nicht zugeordneter Kompensationsmaßnahmen
- 1.2.8.5 Grenze rechtskräftiger Bebauungspläne

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Alte Weinstraße“ werden durch den Bebauungsplan „Auf den Betten“ aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2:
- 2.1.1 Im Allg. Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 darf die maximale Traufhöhe der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkte für die Traufhöhe werden festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.
 Ausnahme: Im Bereich von Erkern, die der Haupttraufe untergeordnet sind, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 7,00 m zulässig.
- 2.1.2 Die zulässige Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf bei Gebäuden max. 1,25 m über der Oberkante Fahrbahn der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Grundstücksmitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze, betragen.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO
 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Der Mindestbestand der Garagen und Carports zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt mind. 5,00 m.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 In den Teilbaugebieten der lfd. Nr. 1 bis 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.5 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weidugem oder/und wasserdurchlässigem Pflaster.
- 2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Nachrichtliche Übernahme, siehe Plankarte 2:
 Fläche 1.362 m² = 35.481 BWP, siehe Umweltbericht.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

- 2.7 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
 Die Maßnahmen unter der textlichen Festsetzung 2.6 werden gemäß § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 36,4 % und den Eingriffen im Allg. Wohngebiet 2 mit 63,6 % zugeordnet.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.8 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 Es gilt auf den Wohnbaugrundstücken gemäß Plankarte Bäume 2. Ordnung bzw. Zeichen-erklärung 1.2.5.1. anzupflanzen. Artenauswahl siehe 2.10.
 Die Lage des Pflanzstandortes kann auf den Grundstücken um bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 2.9 Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.
- 2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung	Acer campestre	-	Feldahorn
	Carpinus betulus	-	Heibuche
	Pinus avium	-	Vogelkirsche
	Pinus pedis	-	Traubeneiche
	Salix caprea	-	Salweide
	Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
	sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten		
Sträucher	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hassel
	Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
	Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
	Elaeagnus europaea	-	Pflaumenhecke
	Lonicera xylosteum	-	Heckerkirsche
	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Kletterpflanzen
 Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Humulus lupulus - Hopfen
 Lonicera caprifolium - Geißblatt
 Platonicoccus -
 xiphioides "Veitchii" - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26:

- 2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Dachgestaltung

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt:
- 3.1.1 **Dacheindeckung:**
 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.2 Giebeln sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

Einfriedungen

- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedungen:
- 3.2.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

Grundstücksfreiflächen

- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (nicht bewährten Hochstammobstbäumen) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fronhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
- 5.3 Im Plangebiet befindet sich eine Wasseranschlussteilung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.
- 5.4 Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen der E.ON Mitte AG.

6 Hinweise

- 6.1 Gemäß § 20 HDschG:
 Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDschG wird verwiesen.
- 6.2 Gemäß § 55 WHG gilt:
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 6.3 **Antenschutz**
 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planungssatzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55f HBO).

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 16.12.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.02.2011 bis einschließlich 11.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.02.2013
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 19.03.2013

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Fronhäuser Wochenblatt.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fronhausen, den _____

Bürgermeister

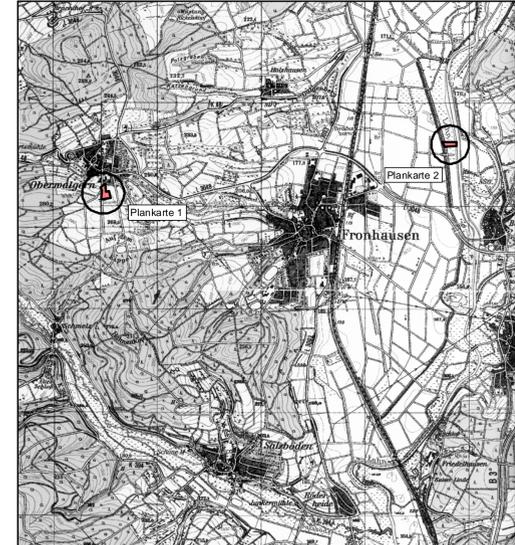
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Fronhausen, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 12.01.2011

Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Oberwalgern

Bebauungsplan "Auf den Betten"

Bearb.: Wolf

CAD.: Schneider

Mallstab: 1 : 1000