

Gemeinde Fronhausen, Ort. Fronhausen

Bebauungsplan

"Wohngebiet - Im Gewinn"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 (BGBl. I Nr. 61, S. 3138-3187),
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I, 21.01.2003 Nr. 2 S. 10)

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(1) BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen, unterer Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung 2.1
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.4.1 hier: Fuß- und Radweg
- 1.2.4.4.2 hier: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.5.1 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Spielplatz (öffentlich)
- 1.2.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.6.1 Flächen für Wald
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Artenreiches Grünland
- 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: Auwald
- 1.2.7.1.3 Entwicklungsziel: Saum (artenreich)
- 1.2.7.2 Teilweise Absenken des Uferbereiches und Bodenabtrag
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 1.2.7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 2.5.2)
- 1.2.7.5 Neuanpflanzung von Bäumen
- 1.2.7.6 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und baulichen Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.9.2 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.9.3 Abgrenzung 1. und 2. Bauabschnitt (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 9(1) BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:
Max. Traufhöhe: Gemessen ab Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5 m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird.
- 2.3 Gemäß § 9(1) BauGB:
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1) BauGB zugeordnet werden.
- 2.4.1 Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche A) für künftige Eingriffe im Allg. Wohngebiet:
Fläche A – Entwicklungsziel: Auwald
Maßnahmen: a) Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.
b) Im schraffierten Bereich (1.2.6.2) gilt es den Uferbereich abzusenken (Bodenabtrag).
c) Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen laut Plankarte.
Detaillierte Maßnahmen und Angaben sind aus dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entnehmen.
- 2.4.2 Sammelausgleichsmaßnahmen (Fläche B-C) für künftige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:
Fläche B – Entwicklungsziel: Artenreiches Grünland
Maßnahmen: a) Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Düngung und Beweidung sind unzulässig.
Fläche C – Entwicklungsziel: Saum
Maßnahmen: a) Der Feldweg ist aus der Nutzung zu nehmen.
b) 1 x Mahd pro Jahr.
- 2.5 Landschaftspflegegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) BauGB:
2.5.1 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weittugem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
2.5.2 Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanZV gelten für die Anpflanzungsflächen im Allg. Wohngebiet folgende Maßnahmen: Anpflanzung einer Laubstauchhecke, einreihig, Pflanzfläche pro Strauch 1,5qm.
2.5.3 Im Bereich der Erschließungsstraße gilt es je lfd. 15m beidseitig versetzt einen standortgerechten Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen.
- 2.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1.Ordnung	Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	-	Rotbuche
Quercus robur	-	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	-	Eiche
Juglans regia	-	-	Walnuß

Bäume 2.Ordnung	Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	-	Hainbuche
Prunus avium	-	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	-	Salweide
Sorbus aucuparia*	-	-	Vogelbeere

 sowie bewährte standortgerechte einheimische Obbaumsorten

- Sträucher**
- Cornus sanguinea - Roter Hainriegl
- Corylus avellana - Hasel
- Viburnum quilius - Gew. Schneeball
- Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
- Eucryphia europaea - Pfleflüchlein
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rubus fruticosus agg - Brombeere
- Sambucus nigra - Schw. Holunder
- Prunus spinosa - Schlehe
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.
 2.7 Die nach § 9(1) BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) (HBO)

- 3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung:
Zulässig sind Sattel-, Waln- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 20°. Reine Pultdächer sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
- 3.1.2 Dachfarbe:
Zur Dachdeckung sind rote und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farböne zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten:
Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Traufbreite (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dachdeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.2.1 Stellplätze für beweglich Abfall- und Wertstoffbehälter:
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrenzen.
- 3.2.2 Einfriedung:
Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,50m zulässig. Mauer- und Betonsockel sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
Es gilt auf den Baugrundstücken einen standortgerechten Obst- oder Laubbaum oder alternativ 25qm mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die gemäß Plankarte dargestellten Anpflanzungen können angerechnet werden. Artenliste siehe unter 2.6.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 21.02.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.03.2002 im Fronhäuser Wochenblatt.

Fronhausen, den _____	Siegel der Gemeinde
	Preis, Bürgermeister
- 2. **Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.02.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 18.03.2002 bis 19.04.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2002 vorgestellt.

Fronhausen, den _____	Siegel der Gemeinde
	Preis, Bürgermeister
- 3. **Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:**
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.03.2003 bis 02.05.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.03.2003 im Fronhäuser Wochenblatt.

Fronhausen, den _____	Siegel der Gemeinde
	Preis, Bürgermeister
- 4. **Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO + § 1(3) HWG:**
Der Planentwurf wurde am 17.07.2003 als Satzung beschlossen.

Fronhausen, den _____	Siegel der Gemeinde
	Preis, Bürgermeister
- 5. **In-Kraft-Treten gemäß § 10(3) BauGB:**
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Fronhausen, den _____	Siegel der Gemeinde
	Preis, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 14.12.2001
 19.01.2003
 09.07.2003
 17.07.2003

Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Fronhausen

Beauftragter: M. Wolf
 CAD: Kal./Schneider
 Plangröße: 76 x 89 cm
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzung