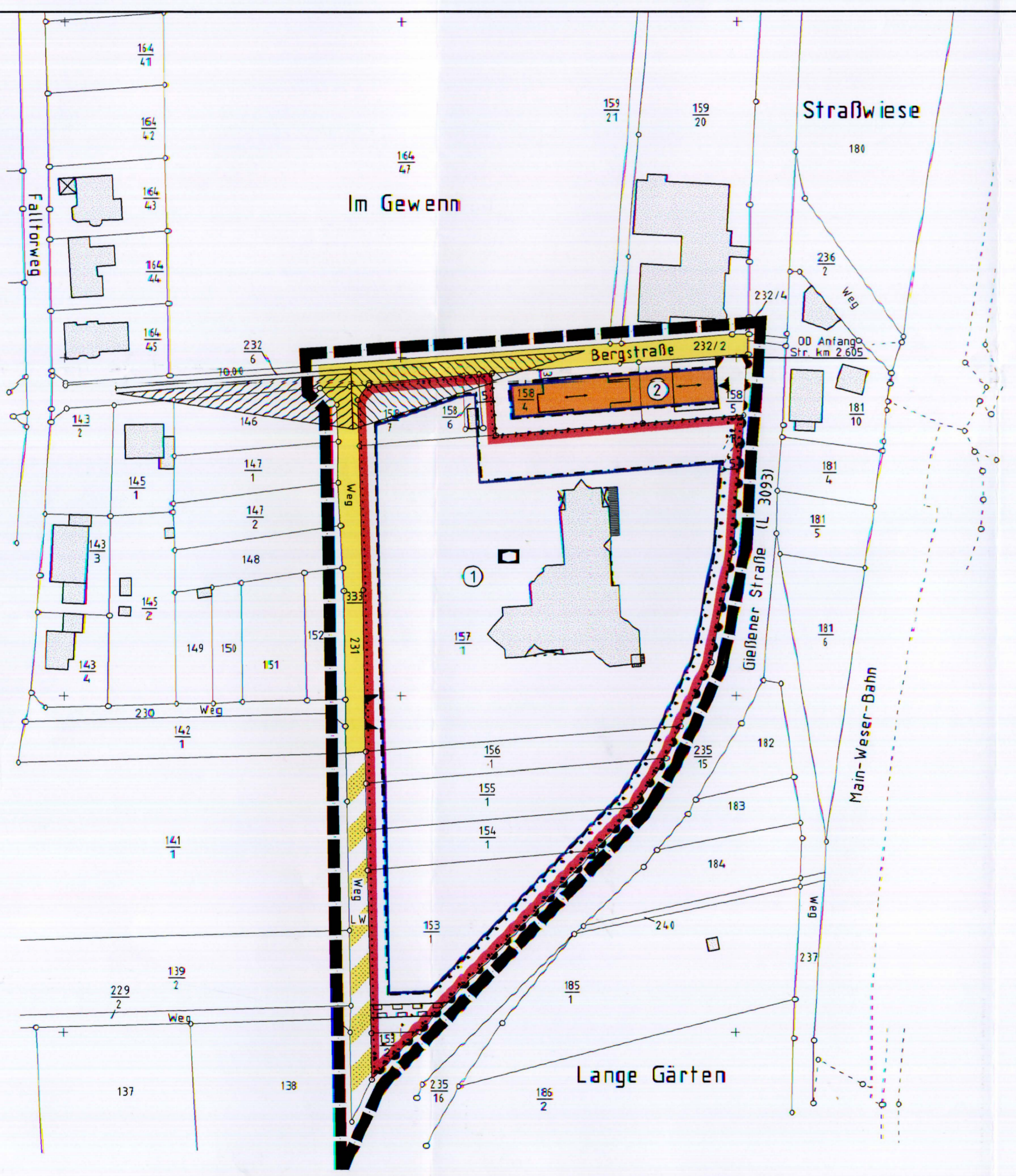


Ort: Fronhausen  
 Ortsteil: Fronhausen  
 Plan Nr.: 3/1a...  
 Im Gewinn...  
 genehmigt am: ...  
 Bekanntm. abgeschl. am: ...

# Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Fronhausen

## Bebauungsplan Nr. 5 "Im Gewinn"

### 1. Änderung



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	max. Höhe über NN
①	Fläche für Gemeinbedarf						= 182,60m
②	MI	0,4	0,8	II	0	E	

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
 Baunutzungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, Nr. 32 S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, Nr. 32 S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)  
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

#### 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
- 1.2.1.1 MI Mischgebiet gem § 6 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschollflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.4 = 182,60m Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, hier max. zulässige Firsthöhe über NN
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 0 offene Bauweise
- 1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
- 1.2.3.5 Hauptfirstrichtung (gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO)
- 1.2.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 1.2.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus/Bürgerhaus
- 1.2.5 Verkehrsflächen
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier
- 1.2.5.3.1 LW landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5.4 Annäherungssichtfelder
- 1.2.5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anchluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.5.5.1 Einfahrtbereich
- 1.2.5.5.2 Einfahrt
- 1.2.5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5.5.4 Rettungszufahrt
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Mir Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Gemeindliche Kanalisation)
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.4 Maßangaben (verbündlich)

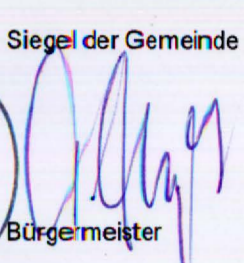
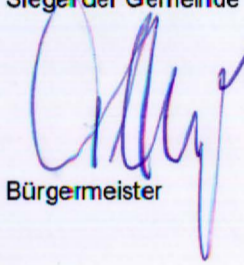
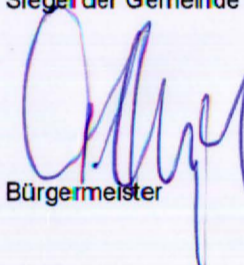
#### 2 Textliche Festsetzungen:

- Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 5 werden durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9(1) und 2 BauGB:  
Im Bereich der Annäherungssichtfelder ist eine Bebauung nicht zulässig. Einfriedungen, Lagerung, Bewuchs etc. dürfen eine Höhe bis zu 0,5m aufweisen, gemessen über Niveau der angrenzenden Straße.
  - 2.2 Gemäß § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO:  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.3 Gemäß § 9(14) BauGB i.V.m. § 15) und 6 BauNVO:  
Im Mischgebiet sind nur Gebäude und Nutzungen im Sinne des § 6(1) und (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.
  - 2.4 Landschaftspflegeische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß §§ 9(1)20 und 9(1)25 BauGB:  
2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Resengittersteinen oder weifügigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für den Fall einer Pflasterung ist ein Mindestlügenanteil von 1cm einzuhalten.  
2.4.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind je 4 Stellplätze auf Anpflanzungstreifen oder Pflanzinseln 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.  
2.4.3 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nur für die Grundstücksfreiflächen.  
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:  
Die im Bebauungsplan Nr. 5 aufgeführten Ausgleichsflächen und Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und bleiben durch die 1. Änderung unberührt. (Gemarkung Fronhausen, Flurstück 10 "In der Gerkmammer")  
2.6 Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB und gem. § 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris). Arten (Auswahl):
- |                                      |                                      |          |                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|--------------------------|
| Bäume                                | Bergahorn (Acer pseudoplat.)         | Stäucher | Hasel (Corylus avellana) |
| Bergulme (Ulmus glabra)              | Heckenrose (Rosa canina)             |          |                          |
| Esche* (Fraxinus excelsior)          | Kreuzdorn (Rhamnus cathart.)         |          |                          |
| Espe (Populus tremula)               |                                      |          |                          |
| Heinbuche (Carpinus betulus)         | Roter Hahriegel (Cornus sanguinea)   |          |                          |
| Salweide (Salix caprea)              | Roter Hunder (Sambucus racem.)       |          |                          |
| Spitzahorn* (Acer platanoides)       | Schwarzdorn (Prunus spinosa)         |          |                          |
| Stieleiche* (Quercus robur)          | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  |          |                          |
| Traubeneiche (Pinus pedus)           | Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevig.) |          |                          |
| Wildkirsche* (Prunus avium)          |                                      |          |                          |
| Winterlinde* (Tilia cordata)         |                                      |          |                          |
| Feldahorn (Acer campestre)           |                                      |          |                          |
| Hochstammobstbäume* (Regionalsorten) |                                      |          |                          |
- \* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

#### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

- 3.1 Dachgestaltung für das Mischgebiet gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 35-45°.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:  
Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.
- 3.3 Verwendung von Niederschlagswasser (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:  
Anfallendes Niederschlagswasser ist in Regenwasserzisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Entwässerung erfolgt über das örtliche Trennsystem. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die Vorfluter abzuleiten.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 09.09.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2000 im Fronhäuser Wochenblatt.  
Fronhausen, den 06. Feb. 2001  
 Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt.  
Fronhausen, den ...  
Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:  
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.07.2000 bis 18.08.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 06.07.2000 im Fronhäuser Wochenblatt.  
Fronhausen, den 06. Feb. 2001  
 Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB:  
Der Planentwurf wurde am 21.12.2000 als Satzung beschlossen.  
Fronhausen, den 06. Feb. 2001  
 Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:  
Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
Fronhausen, den ...  
Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30  
 Strad: 06.04.2000  
 21.12.2000  
 Gemeinde Fronhausen, Ortsteil Fronhausen  
 Bebauungsplan Nr. 5 "Im Gewinn"  
 1. Änderung  
 Bearbeitet: M. Wolf  
 CAD: Kaluscha  
 geprüf: ...  
 Maßstab: 1:1000  
 Sitzung