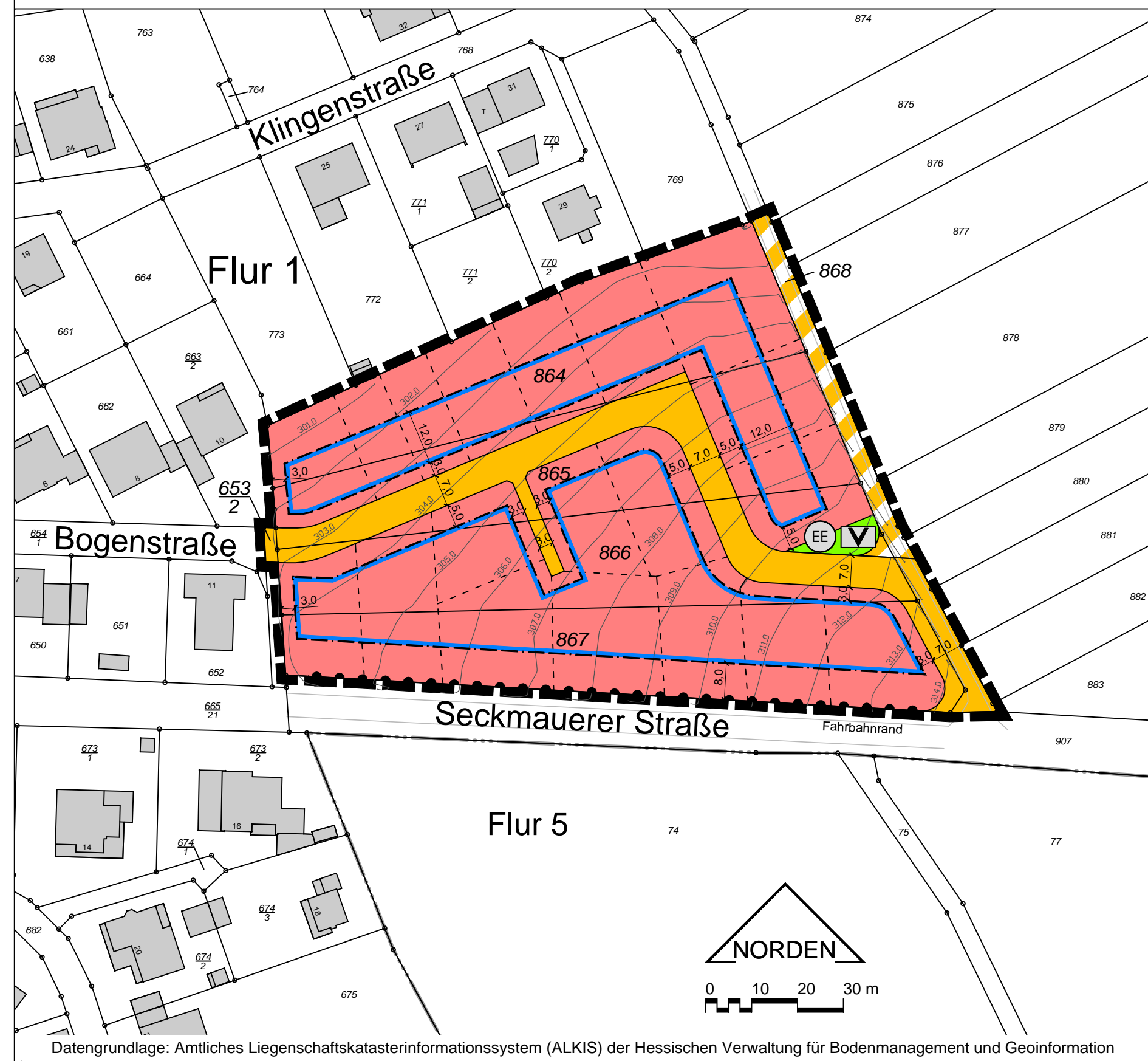


# Gemeinde Lützelbach, Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

# Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise**
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgesehener Standort für einen Energiespeicher
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NHN
- Flurgrenze

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen: 9,0 m als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Terrassen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Das Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien festgestellte natürliche Gelände. Die Höhenbeschränkung darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche mehr als 2,0 m beträgt. Die maximale Gebäudehöhe darf zudem durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### Bauweise

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Garagengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen dürfen. Terrassen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücksgröße

Als Mindestgröße des jeweiligen Baugrundstücks wird 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, als maximale Größe 550 m<sup>2</sup>. Für Eckgrundstücke bzw. die Grundstücke, die die Schmalseiten der grundstücksübergreifend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) beinhalten, können Ausnahmen zugelassen werden.

### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### Stellplätze, Garagen und Carports

Carports, Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 17 m, Garagen in einem Bereich zwischen 5 m und 17 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jeweils senkrecht gemessen von der angrenzenden, in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

### Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Bei der Errichtung jedes Wohngebäudes muss eine Anlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert werden.

Erdwärmesonden sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn, die zuständige Behörde erteilt eine Ausnahmegenehmigung.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

#### Beschränkung der Ausführungszeit

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

#### Außenbeleuchtung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht ist auf den Einsatz von hellen, weit reichenden künstlichen Lichtquellen sowie den Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zu verzichten. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass deren Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

## Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände festgesetzt.

## Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

### Dacheindeckung

Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Materialien ist unzulässig.

### Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der Vorgartenbereich (Flächen zwischen festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebäude) ist zu mindestens 50 % zu begrünen und darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

### Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind ohne Mauersockel zu errichten und nur in Form von einheimischen und standortgerechten Gehölzen oder als andere Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Punktfundamenten zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen (Hecken und andere Gehölze).

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn diese begrünt werden. Oberhalb von Stützmauern sind durchgehende Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe der Kombination aus Einfriedung und Stützmauer von 3,0 m oder lebende Einfriedungen zulässig. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

## Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

### Niederschlagswassernutzung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Regenrückhalteanlagen zu sammeln und (z.B. als Gieß- oder Brauchwasser) zu verwerten oder zu versickern, sofern gesundheitliche, nachbarrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

## Nachrichtliche Übernahme

### Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen Mülhausen und diverse Quellen der Stadt Breuberg. Die entsprechende Verordnung vom 22.06.1978 (StAnz. 29/1978 S. 1386) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

## Hinweise und Empfehlungen

### Geländeoberfläche

Aus der getroffenen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

### Regenrückhalteanlagen

Für die die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG festgesetzten Regenrückhalteanlagen ist ein Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> je Baugrundstück vorzusehen.

## Hinweise und Empfehlungen

### Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

### Dach- und Fassadenbegrünung

Für Dachflächen mit geringer Neigung wird eine Dachbegrünung empfohlen. Außerdem wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

### Sicherung der Erschließung

Entlang der Erschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken mit Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen.

### Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nabebereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### Artenschutz

#### Durchführung der Erschließung

Es wird empfohlen, von der Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit abzu- sehen, um Störungen (z.B. durch Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz) und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.

#### Quartierschaffung für Fledermäuse

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind Quartierstrukturen für Fledermäuse durch entsprechende Holzverschalungen oder das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. den Einbau von Quartiersteinen vorzusehen.

#### Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut

Das für die Grundstücksfreiflächen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzfähle zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpflähen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Stein- geräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

### Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln

Sollte – entgegen den vorliegenden Erkenntnissen – im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtig Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze und sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen sowie weitere freiflächenbezogene Festsetzungen und Maßnahmen (z.B. Gelände- modellierungen, Lage, Größe und ggf. Gestaltung von Regenrückhalteanlagen, Artenschutzmaßnahmen) dargestellt werden. Der Freiflächenplan ist von einer dafür fachlich qualifizierten Person zu erstellen.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.04.2019

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ beschlossenen Bebauungsplan „Im Klingenacker IV“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 07 / 2019

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht.

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

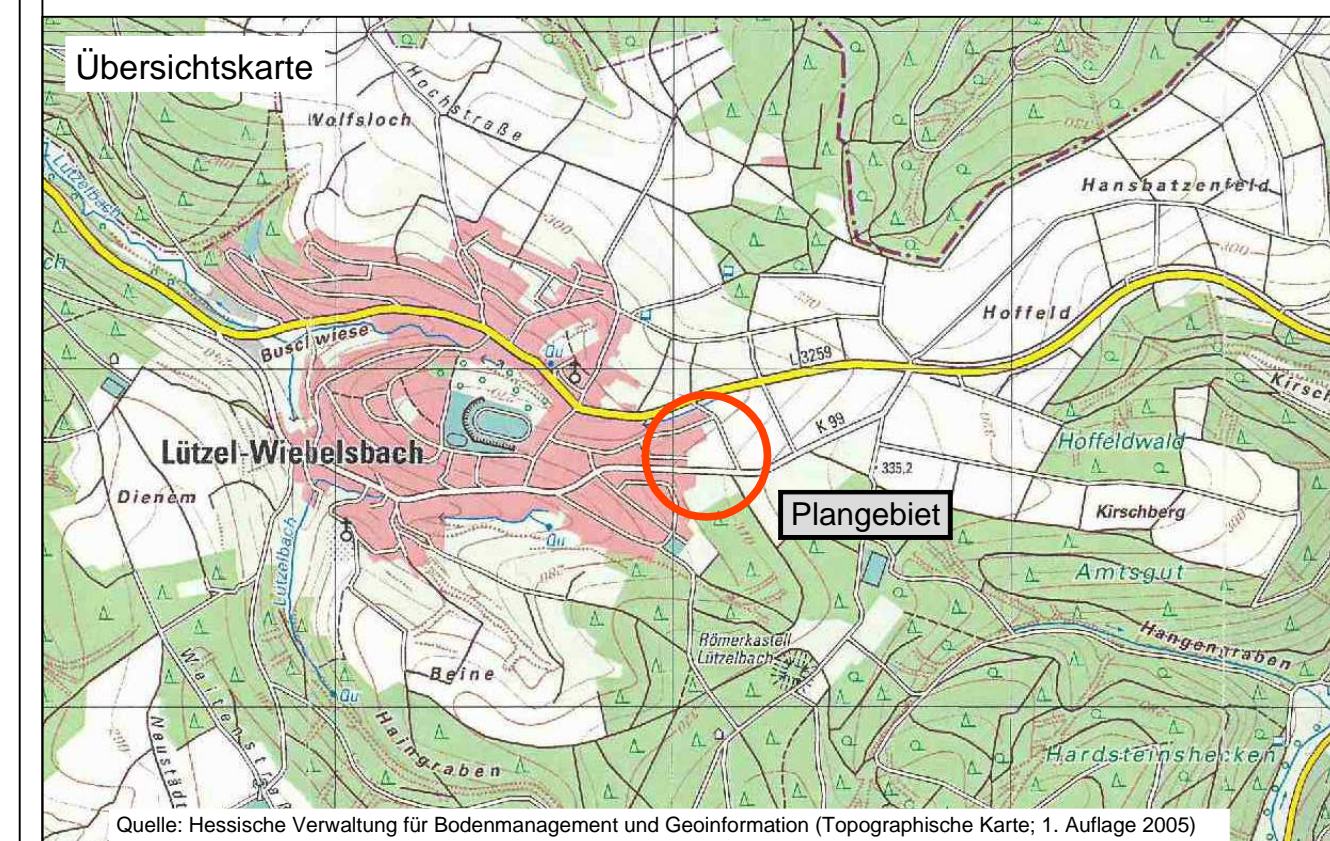
## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte, 1. Auflage 2005)

## Gemeinde Lützelbach

Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

### Bebauungsplan

„Im Klingenacker IV“

## - Entwurf -

Maßstab : 1:1000

Auftrags-Nr. : PB90026-P

Stand : November 2019

## planungsbüro für städtebau

göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

Hoffmann

telefon (060 71) 493 33

telefax (060 71) 493 59

email info@planung-ghb.de

www.planungsbüro-für-städtebau.de