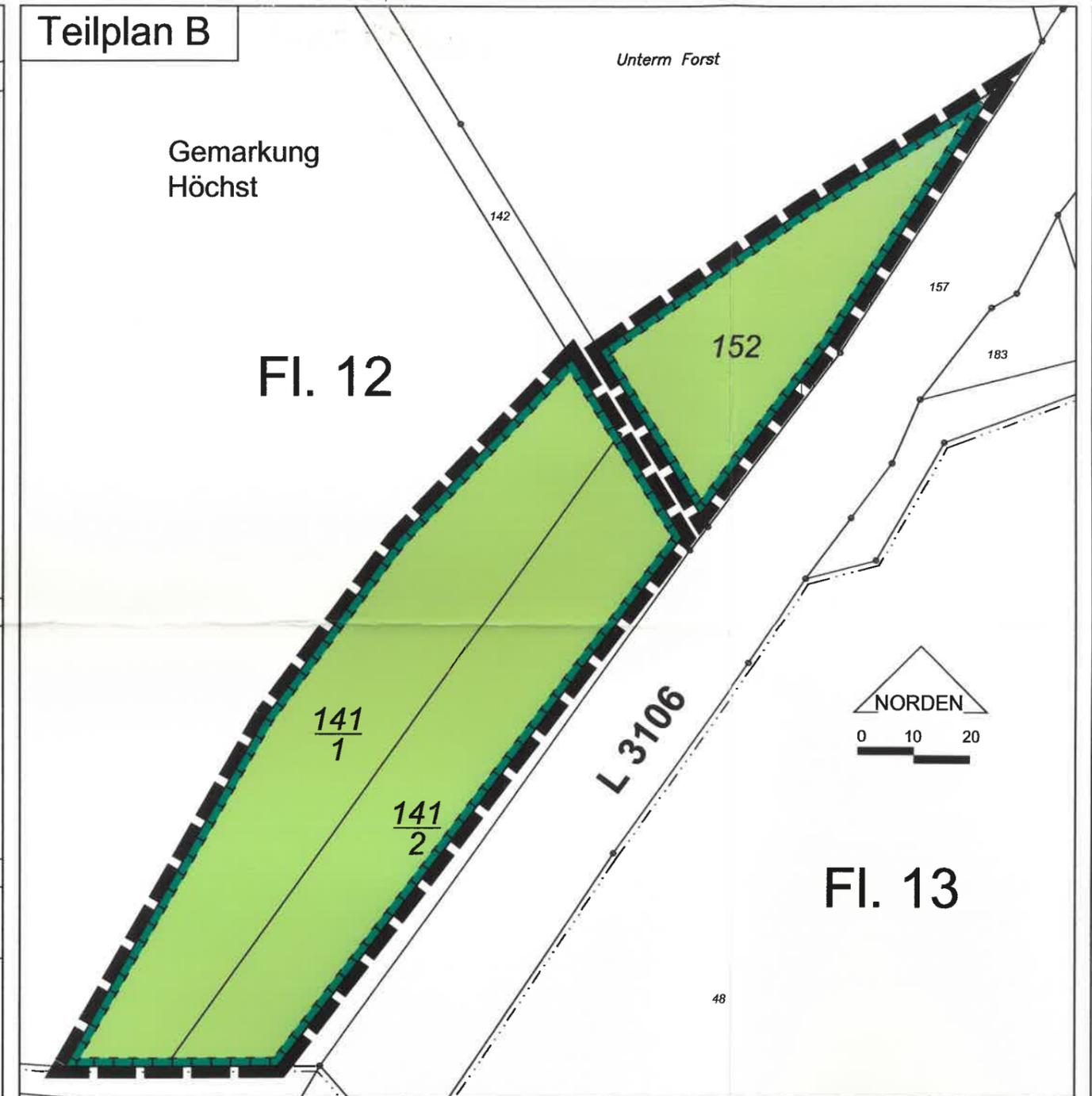


Gemeinde Höchst i. Odw., Ortsteil Hummetroth

Teilplan A



Teilplan B



Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hinweise

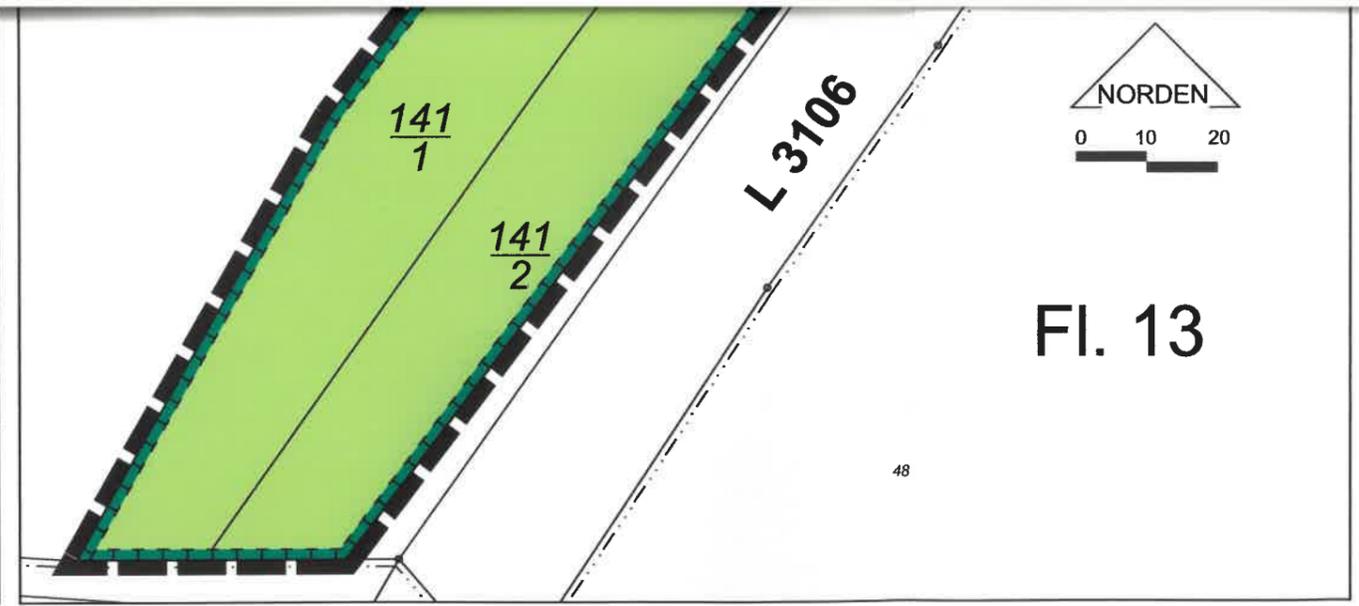
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie in Meter ü. NN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

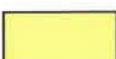
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4



Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün
-  Fläche für die Landwirtschaft - Weg
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Zu erhaltender Einzelbaum
-  Anzupflanzender Obstbaum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweise

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie in Meter ü. NN
-  Zu erhaltender Höhlenbaum (vgl. Artenschutzprüfung, Maßnahme M 01)
-  Vorgeschlagener Standort für eine Bushaltestelle

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1

Es sind ausnahmsweise zwei Vollgeschosse zulässig, wenn die Gebäudehöhe insgesamt 8,0 m nicht überschreitet. Das Maß bezieht sich auf das in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgelegte natürliche Gelände, gemessen jeweils in der Gebäudemitte.

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufwandhöhe baulicher Anlagen beträgt bei

I Vollgeschoss = 6,0 m

II Vollgeschossen = 7,5 m

bezogen auf das in der Planzeichnung dargestellte natürliche Gelände, gemessen jeweils an der talseitigen Außenwand.

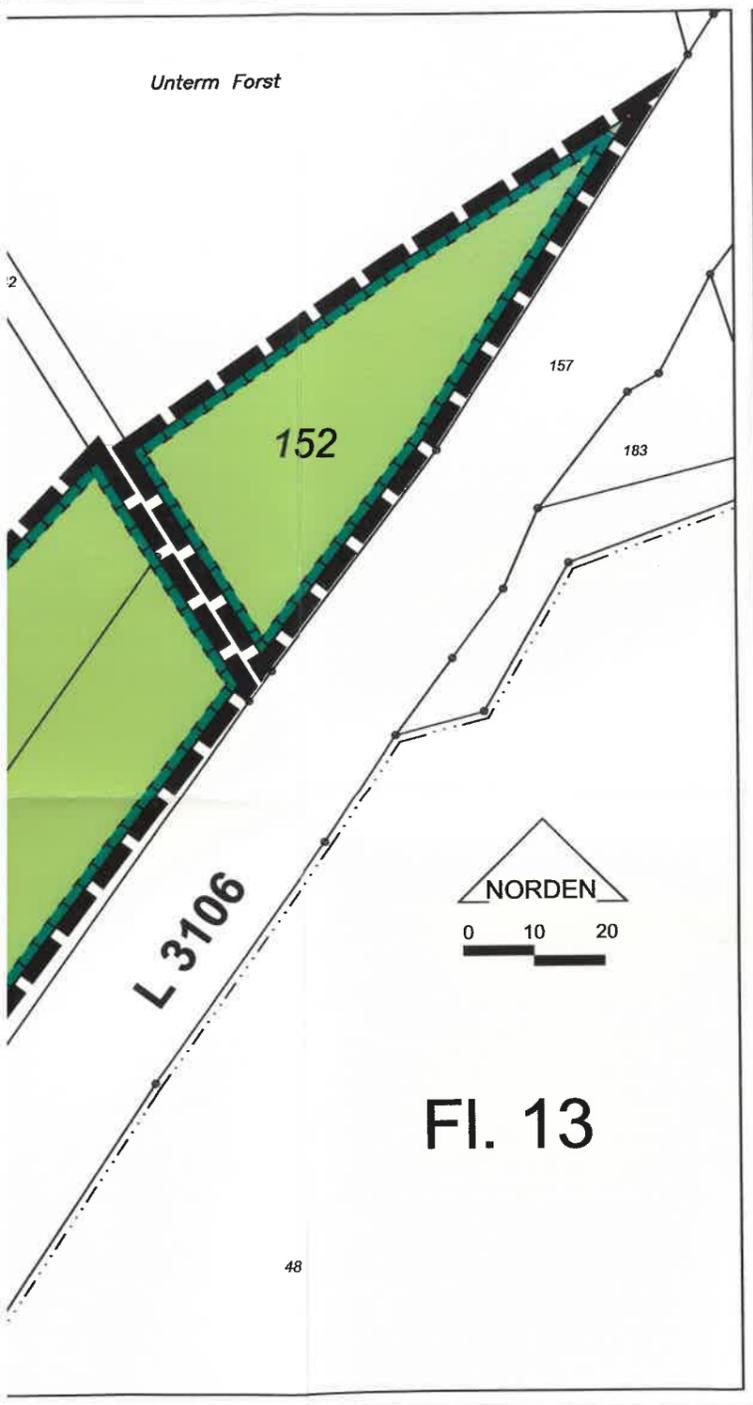
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist für Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus generell auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hummetroth Bebauungsplan „Im Wiesenläppchen“



Abs. 1 BauGB

en für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
standteil des Bebauungsplanes.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese

Die Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotops. Hierzu sind gemäß zeichnerischer Festsetzung hochstämmige Obstbäume (ausschließlich Apfelbäume - regionale Sorten, darunter mindestens ein Speierling, Sorbus domestica - H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Von dem zeichnerisch festgelegten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden. Ansonsten ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - als Wiese anzulegen. Durch eine maximale zweimalige Mahd im Jahr ist die Wiesenvegetation zu pflegen und im Bestand zu unterhalten; das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Der erste Mahdtermin darf nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen. Jegliche Anwendung von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese

Die Fläche dient ausschließlich der Entwicklung einer extensiven Wiese. Hierzu ist die bestehende Wiese maximal 1x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Der Mahdzeitpunkt darf nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Quartierschaffung für Fledermäuse

Zur Schaffung von Quartierstrukturen für gebäudegebundene Fledermausarten ist an den Neubauten jeweils mindestens ein Fledermauskasten oder Quartierstein anzubringen.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzungen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese werden ganz den Eingriffen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Im Teilplan B werden die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese auf dem Flurstück Flur 12 Nr. 141/1 den Eingriffen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücksfreiflächen versickert werden. In Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades ist das Niederschlagswasser vor einer Versickerung ggf. zu reinigen (siehe DWA Merkblatt M 153). Die Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Bei Fund oder Entdeckung von Bodendenkmälern i. S. d. § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz sind die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

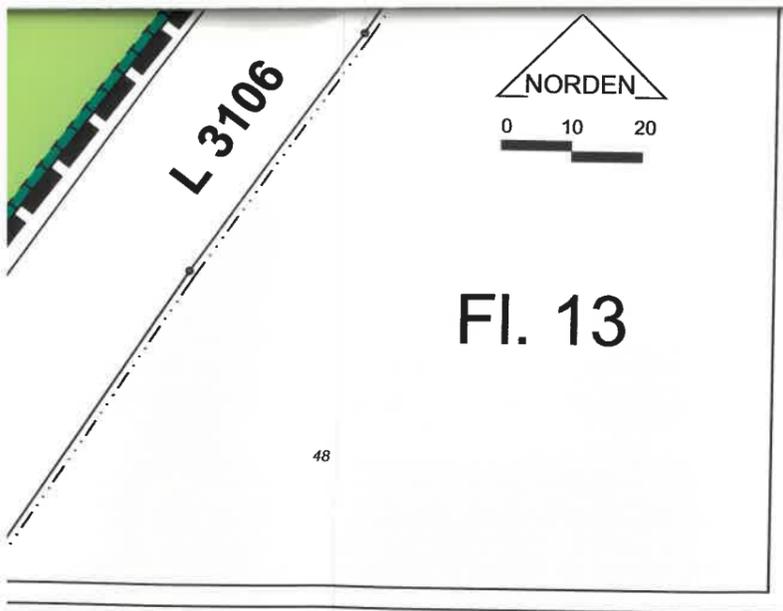
Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen.

Neuanlage von Gehölzen im Bereich der extensiven Obstwiese

Generell sollen unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden. Die Hochstämme und der Speierling erhalten in den ersten 5 - 7 Jahren jährlich einen Erziehungsschnitt; danach ist nur noch ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen. Bei längerer Trockenheit ist eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten. Der Wurzelbereich der Bäume soll in den ersten 3 Jahren vegetationsfrei gehalten werden. Bei der Pflanzung sollte ein düngerhaltiges Substrat mit eingebracht werden. Baumhöhlen oder größere Astlöcher sollen erhalten, abgängige Bäume durch qualitativ gleichwertige ersetzt werden; auf die Entfernung von Flechten, Algen und Moosen von der Baumrinde ist zu verzichten. Ein Stammanstrich soll nicht erfolgen.

Vorschlagsliste



Abs. 1 BauGB

gen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen Bestandteil des Bebauungsplanes.

se zulässig, wenn die Gebäudehöhe insgesamt 8,0 m nicht s in der Planzeichnung durch Höhenlinien festgelegte r Gebäudemitte.

und Doppelhäuser zulässig.

lagen beträgt bei

gestellte natürliche Gelände, gemessen jeweils an der

grenze ist für Terrassen um bis zu 1,5 m zulässig.

überbaubaren Grundstücksfläche in den für sie fest- darüber hinaus generell auch in der nicht überbaubaren

Die Fläche dient ausschließlich der Entwicklung einer extensiven Wiese. Hierzu ist die bestehende Wiese maximal 1x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Der Mahdzeitpunkt darf nicht vor dem 15. Juli des Jahres liegen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Quartierschaffung für Fledermäuse

Zur Schaffung von Quartierstrukturen für gebäudegebundene Fledermausarten ist an den Neubauten jeweils mindestens ein Fledermauskasten oder Quartierstein anzubringen.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzungen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese werden ganz den Eingriffen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Im Teilplan B werden die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese auf dem Flurstück Flur 12 Nr. 141/1 den Eingriffen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist auch ein Flachdach zulässig. Darüber hinaus sind Pultdächer zulässig.

Bei Satteldächern und Walmdächern darf die Dachneigung 40° nicht überschreiten. Bei Pultdächern darf die Dachneigung 10° nicht unterschreiten.

Garagendächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks - mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche - sind als Grünfläche anzulegen und mit einer mindestens 25 %igen Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß Vorschlagsliste, zu bepflanzen. Bei der Bemessung ist pro Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Flächenhafte Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Laubgehölzhecken und Holzzäunen zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden.

tepische Anhaltigkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen.

Neuanlage von Gehölzen im Bereich der extensiven Obstwiese

Generell sollen unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden. Die Hochstämme und der Speierling erhalten in den ersten 5 - 7 Jahren jährlich einen Erziehungsschnitt; danach ist nur noch ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen. Bei längerer Trockenheit ist eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten. Der Wurzelbereich der Bäume soll in den ersten 3 Jahren vegetationsfrei gehalten werden. Bei der Pflanzung sollte ein düngerhaltiges Substrat mit eingebracht werden. Baumhöhlen oder größere Astlöcher sollen erhalten, abgängige Bäume durch qualitativ gleichwertige ersetzt werden; auf die Entfernung von Flechten, Algen und Moosen von der Baumrinde ist zu verzichten. Ein Stammanstrich soll nicht erfolgen.

Vorschlagsliste

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)

B = Baum

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2006.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 10.09.2012 bis 11.10.2012.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 05.08.2013.

02.10.2013
Datum




Unterschrift

Katasterstand

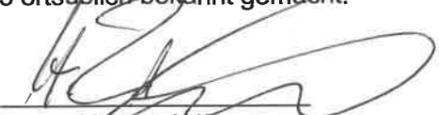
Stand der Planunterlagen: 03 / 2010

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

07. OKT. 2013
Datum




Unterschrift

Übersichtskarte



Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 03 / 2010

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

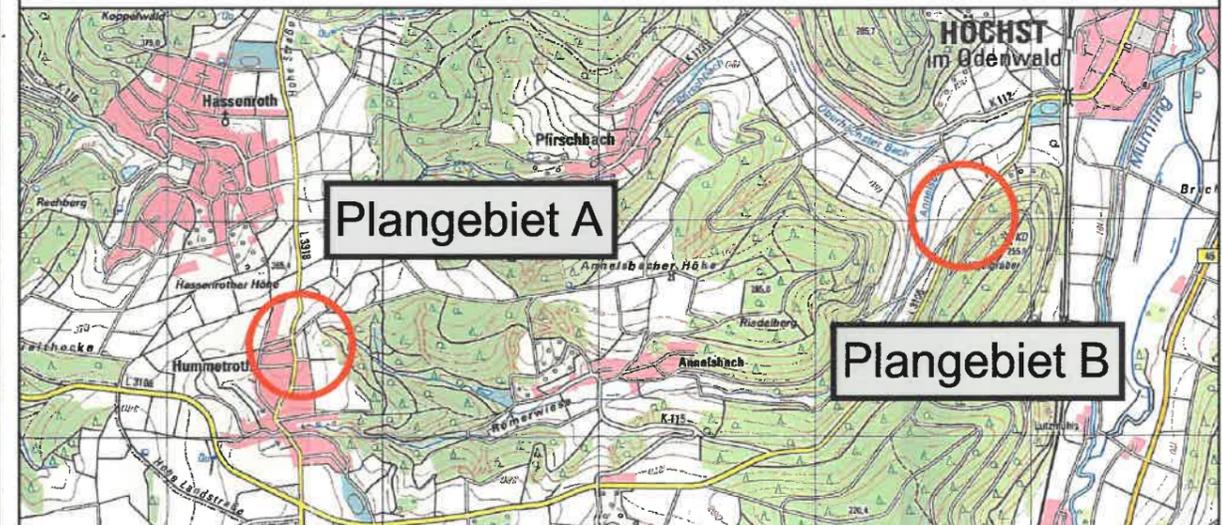
07. OKT. 2013

Datum



Unterschrift

Übersichtskarte



Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Hummetroth

Bebauungsplan „Im Wiesenlappchen“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PA90073

Entwurf : Mai 2012
Ergänzt : August 2013

planungsbüro für städtebau

göringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59

i.A. Dragon

email bnb@gelis.de

www.planungsbüro-für-städtebau.de