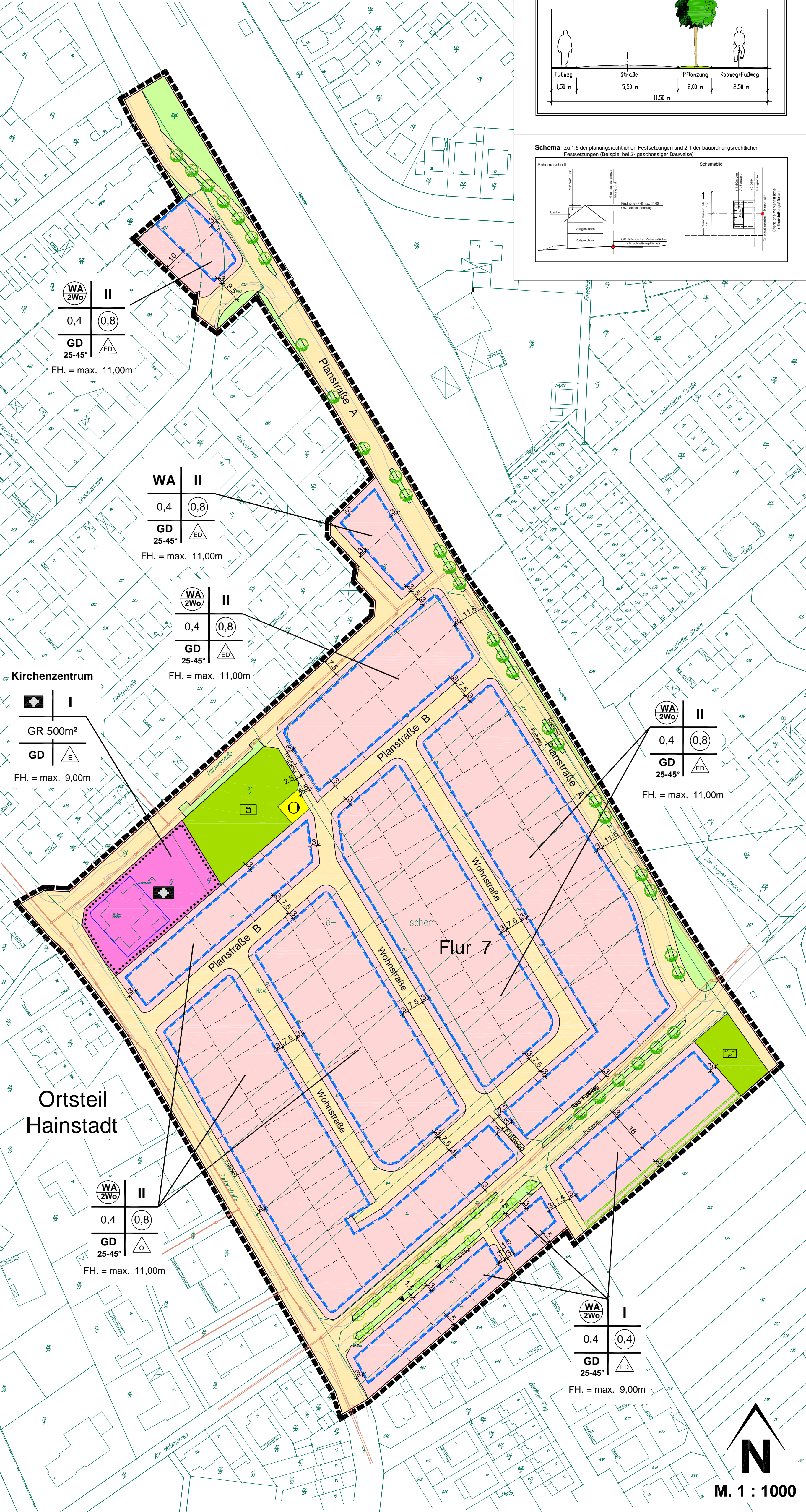
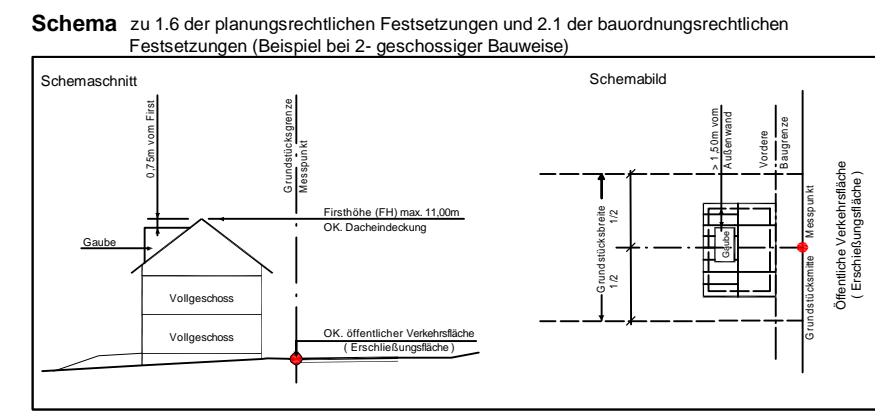
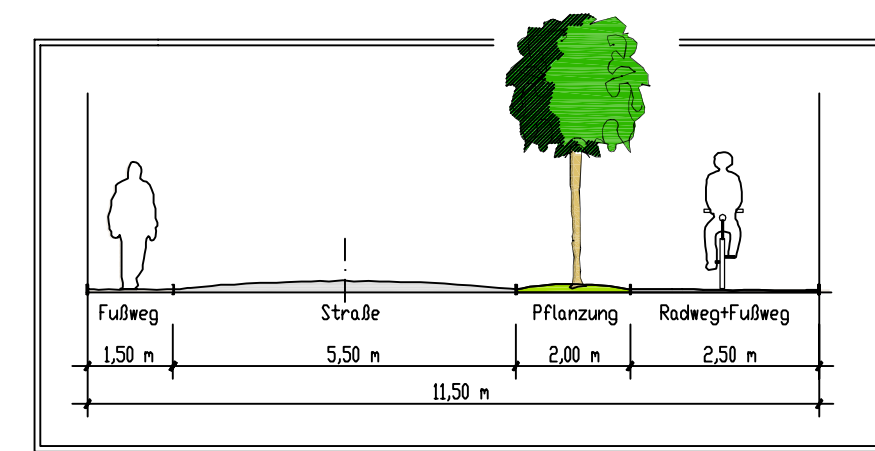


Bebauungsplan 28 "Löschem" (Teilplan A)

beispielhafter Straßenquerschnitt Planstraße A



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

WA	II
0,4	0,8
GD	ED
25-45°	

FH. = max. 11,00m
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO	nur Einzelhaus zulässig § 22 (2) BauNVO	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksflächen
--	---	---------------------------------	---------------------------	--
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr.5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf	Einrichtung Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kirchenzentrum
------------------------------	---
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinien sind nur beispielhaft dargestellt
Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.11 BauGB	Ein-Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung Fernwärme / Übergabestation
--------------------------------	---
- Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche	Zweckbestimmung Kinderspielfeld	Grünanlage
------------------------	---------------------------------	------------
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB	Erhaltung von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen
--	----------------------	-----------------------
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (Teilplan B) § 9 (1a) BauGB**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	Maßnahme innerhalb der Ausgleichsfläche (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffern 1,11).
---	--
- Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
---	--
- Sonstige Planzeichen**

vorhandene Grundstücksgrenzen	geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
Flurstücksnummer	Maßlinie / Maßzahl
Entwässerungskanal	

- Grünflächen- und Gehälteanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- Artenliste**

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.9 und 2.2 sind vorrangig einheimische und standortrechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bei den Pflanzungen sind die erforderlichen Abstandsflächen zu Bahntrasse und Stromleitungen etc. zu beachten (vgl. Stellungnahmen zum 2. Behördenbeteiligungsverfahren).

Bäume, STU 14/16 cm	Sträucher, H 80/100 cm
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Haibuche	Corylus avellana
"Stäulenhaibuche"	Präfelhennich
Winterlinde	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Heckenkirsche
"Stäuleiche"	Hundsrose
Eberesche	Salweide
Traubeneiche	Quercus robur "Fastigiata"
	Quercus petraea
	Sorbus aucuparia
	Wolliger Schneeball
	Schliehe
	Cornus sanguinea
	Euonymus europaeus
	Lonicera xylosteum
	Rosa canina
	Saika caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:	Birne
Apfel:	Bosco's Flaschenbirne
Gelber Edelapfel	
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	
Schafsnase	
Kaiser Wilhelm	
Schnorr aus Boskoop	
Bismarkapfel	
Gewürzluke	
Spierlerling	Kirsche
	Telckners Schwarze Königskeiche, Typ Querflur
	Schneiders späte Korpekirsche
Geeignete Pflanzensorten für Dachbegrünungen:	Gräser:
Stauden:	Gemschenschwingel
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum saxifraga
Purpure Fethenium	Sedum album
Frühlingsgerkeraut	Potentilla reumyaniana
Felsenelle	Petrohragja saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Grobblättrige Braunelle	Prunella grandiflora
	Festuca rupicaprina
	Melica ciliata
	Carex humilis
	Carex caryophyllia
	Waldrebe
	Gelbblät
	Kletternosen
	Kröteich
	Wein
	Blauregen
	mit Kletterhilfe
Bergrebe	Clematis montana
	"rubens"
	Clematis in Arten
	Lonicera in Arten
	Rosa in Arten
	Polygonum aubertii
	Viola vinifera
	Viburnum sinensis
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**

Maßnahmen siehe Teilplan B
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragenen Bäume sind zu erhalten.
- Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

In der Planstraße A sind mind. 25 Bäume und in der Verlängerung „Am Langen Gewinn“ sind mind. 6 Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume dienen zur Orientierung und können in der Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
 - Dachgestaltung Höhe/ Dachneigung/ Dachform**

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dachdeckung/ Dachziegel
In den Wohngebieten ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig.

Dachaufbauten
In den Wohngebieten sind Giebel- oder Traufenaufbauten auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Giebeln haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Giebeln auf der Dachfläche angeordnet, so sind sie in einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
 - Stellplätze und Vorgartengestaltung**

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfsseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezufahrten im Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okoplast, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 2 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu pflegen.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Wohngebieten zulässig.
 - Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebenbauten und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
 - HINWEISE**
 - Des auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und auf dem jeweiligen Grundstück verwendet werden. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß, der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
 - Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
 - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz und das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
 - Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodenkennwerten unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
 - Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachdeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
 - Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausfertigung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wärme) und wasserdichten Kellerfensterbänken zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Straßenbäume
In den Wohnstraßen und in der Planstraße B sind möglichst viele Straßenbäume gemäß Artenliste der Ziffer 1.10 zu pflanzen.
 - Der Rad- und Fußweg entlang der Bahntrasse sollte mit einem Zaun zum Bahngelände abgetrennt werden.
 - Bei der Bepflanzung zur Bahntrasse hin dürfen keine windbruchgefährdete Gehölze (z. B. Pappel) sowie stark kriechende und rankende Gehölze (z. B. Brombeeren) gepflanzt werden. Weiterhin sind die erforderlichen Abstände einzuhalten.
 - Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
 - Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebswichtiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürflängen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgelegt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Eventuell vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 95).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 05.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat am 13.11.1997/25.08.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 28 „Löschem“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2008.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 27.04.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 12.06.2009 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.06.2009 bis einschließlich 22.07.2009. Die behördlichen und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 17.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 22.07.2009 aufgefunden worden.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (Auslegung)**
Am 21.05.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 29.12.2009 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.01.2010 bis einschließlich 11.02.2010. Die behördlichen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 07.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.02.2010 aufgefunden worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat am den Bebauungsplan 28 „Löschem“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 28 „Löschem“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Bebauungsplan 28 "Löschem" - Teilplan A - Gemeinde Hainburg Ortsteile Hainstadt / Kleinkrotzenburg

Hainburg, den Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ordentlich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Langenscheidt, den 15.04.2010

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EDEL
ARCHITECTURBÜRO FÜR STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10
63555 LANGENSCHIEDL
PHONE 0 61 84 / 93 43 77 FAX 0 61 84 / 93 43 78
e-Mail: Planungsguppe-EGEL@t-online.de
www.Planungsguppe-EGEL.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Erstellt	Egel
06060 - 00	Satzung	Bearbeitet	Egertenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	15.04.2010

