



TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von privaten Wegen, Pkw-Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nur in wasser-durchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Flächen zum Erhalt
 Die standortgerechten Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen entsprechend der Artenliste in B) 3 zu ergänzen.

Erhalt der Bäume
 Der in der Plankarte eingetragene Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sofern dadurch nicht die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten unverhältnismäßig erschwert wird.

Maßnahmenfläche F1
 Innerhalb der Maßnahmenfläche F1 sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Hierzu sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten siehe B) 3.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung
 Als Dachform für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 0,5 m. Er wird gemessen als rechtwinkliger Abstand zwischen der Außenhaut der Wand und dem äußeren Abschluss der Dacheindeckung.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen.

Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

2. Fassadengestaltung
 Die Gebäudefassaden sind mit ortstüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas- und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. Grundstücksgestaltung
 Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen. Davon sind 30 % mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu begrünen. Empfohlene Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)	
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Ulmus carpiniifolia</i> (Feldulme)	
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)		

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	<i>Rosa carina</i> (Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i> (Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)

Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i> (Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i> (Waldrebe)
<i>Hedera helix</i> (Efeu)
<i>Rosa spec.</i> (Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Dreiblättrige Jungfernnrebe)
<i>Polygonum aubertii</i> (Kletterknoterich)
<i>Vitis vinifera</i> (Weinrebe)

Flächenabdeckungen mit Kies-/Schotter/Steinschüttungen (Kies-/Schotter-/Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

4. Grundstückseinfriedungen
 Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

C) HINWEISE

1. Grundwasser
 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss Bergstraße, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

2. Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Bodenschutz
 Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauarbeiten abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelastetem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße erforderlich.

4. Denkmalschutz
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHAEOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5. Beleuchtung
 Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollen vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

6. Kampfmittel
 Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

7. Artenschutz
 Die Baufeldräumung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 19.05.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 14.10.2024	bis 21.10.2024
bekanntgemacht	am	bekanntgemacht	am
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)		2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht		2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis bekanntgemacht	
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom bis		2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis	
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke	
den			
Bürgermeister			
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -			
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.			
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.			
den			
Bürgermeister			
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am			
rechtskräftig ab		den	
Bürgermeister			

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Bauweise	o

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Erhalt Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

F1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

••••• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Datum	Erstellung / Änderung
12.10.2023	sw Erstellung
14.11.2023	sw Fs eingefügt
07.03.2024	sw GB erweitert
15.03.2024	sw Flächen zum Erhalt ergänzt
26.03.2024	sw Fs eingefügt
02.04.2024	sw Änderung Zufahrt, Fs teilw. neu
18.04.2024	sw GB geändert, Flächen angepasst
23.05.2024	sw Fs neu
08.10.2024	sw Verfahrensdaten ergänzt

geprüft: 08.10.2024, A. G. Dateiname: bscrt_2d9.dwg
 Blattgröße: 95 cm x 59,4 cm
 erstellt mit: StadtCAD 22
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: 01.2023

Gemeinde Grasellenbach

2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Tromm" Gemarkung Ober Scharbach

- Vorentwurf -

Planungsbüro **Koch** Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH
 Albre Chaussee 4, 35614 Jallar www.pbkoch.de Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 info@pbkoch.de

Planungsbüro für
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
 B. Sc. Alina Gundlach Stand
 08.10.2024