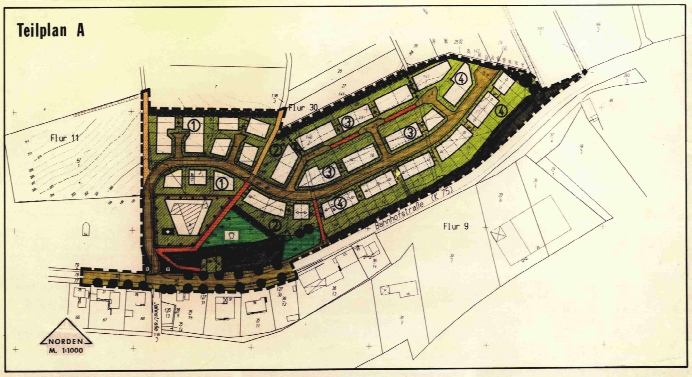
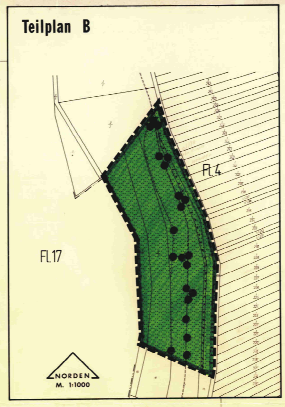
Teilplan A



Teilplan B



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen - Fuß- und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigt
- Fläche für den Landwirtschaft - Weg
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Garagen/Stellplätze
- Hauptfirchtung
- Fläche für Anpflanzungen
- Private Grünfläche - Hütten
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Wiese/Hutebestand/Fläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensive Wiese / Hochstaudenflur / Hecke
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltender Einzelbaum
- Nummer des Festgesetzten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Grundstücksgrenze
- Katasterwand d. Fl.
- Vorhandener Laubbaum (Hoch)
- Geplante Bepflanzung
- Verlauf des Baches
- Gebäudenutzung, Bestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die zweckliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Sicherung von Baugebieten im Fremdenverkehrsgebiet (Fremdenverkehrsförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 1994, GVBl. I S. 606, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

ORIGINAL

GEMEINDE FRÄNKISCH – CRUMBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "HEXENBERG"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für sonstige zulässig, soweit gesundheitliche und sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	I
Offene Bauweise	

Die Flächen von Wegen und Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Gebiete 2 und 3

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für sonstige zulässig, soweit gesundheitliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	maximal 2
Offene Bauweise	

Die Flächen von Wegen und Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Gebiet 4

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für sonstige zulässig, soweit sie die Eigenart des Gebiets nicht stören. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht wesentlich störend sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	maximal 2
Offene Bauweise	

Die Flächen von Wegen und Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise in einer Tiefe von maximal 10 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Vorderm Garagen mit Rückstau von mind. 10 m sind diese dauerhaft zu begrünen.

Öffentlicher Verkehrsfläche

innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 Meter Straßenlänge mindestens ein Einzelbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume sind anzurechnen. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich Hochstämme mit Ballen, einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt gemäß Pflanzliste A zu verwenden.

Auswahlliste A

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg darf nicht wassergebunden befestigt werden.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Wegebefestigungen sind sowie Mindestens in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Mindestens 30 % der Fläche sind zu begrünen. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die festgesetzte Fläche ist für Anpflanzungen an Hecken nicht anzurechnen. Es sind ausschließlich Arten zu verwenden, die in Auswahlliste A mit ist gekennzeichnet sind.

Private Grünfläche - Gärten

Auf mindestens 30 % der Fläche sind Laubbäume gemäß zu erhalten. Bei Neupflanzungen entsprechend der Auswahlliste A anzupflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung von Stellplätzen sowie die Anlage von mit wasserundurchlässigen Materialien befestigten Wegen ist unzulässig.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Umpflanzung von Böschungen/Wiese

innerhalb der Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich Arten der Auswahlliste B zu verwenden.

Die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dazu ist der vorhandene Wiesenbestand durch mindest zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

Auswahlliste B

(S) Acer campestre	- Feld-Ahorn
(S) Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
(N) Betula pendula	- Sandbirke
(N) Carpinus betulus	- Hainbuche
(S) Corylus avellana	- Haselnuß
(S) Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
(S) Crataegus oxyacantha	- Weißdornarten
(S) Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
(S) Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(S) Prunus spinosa	- Schlehe
(S) Quercus robur	- Stieleiche, Eiche
(N) Salix caprea	- Salweide
(S) Sambucus nigra	- Kreuzdorn
(S) Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
(S) Viburnum opulus	- Schneeball, Wasserholder
(S) Rosa canina	- Hunds-Rose
(S) Rosa rubiginosa	- Wein-Rose, Schottern
(S) Sambucus racemosa	- Rote Traubenbeere
(S) Salix purpurea	- Purpurweide
(B) Taxus baccata	- Gemeine Eibe
(B) Ilex aquifolia	- Stechpalme
(B) Hedera helix	- Gemeiner Efeu
(K) Humulus lupulus	- Gemeiner Schneeball

(S) = Strauch
(B) = Baum
(K) = Kletterpflanzen

Für Anpflanzungen im Bereich von Kinderspielplätzen geeignet.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensive Wiese / Hochstaudenflur / Hecke

innerhalb der Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf der übrigen Fläche sind auf den Stock auf einem mindestens 15 m breiten Streifen parallel zu den Ufern je eine extensive Wiesenbewirtschaftung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Mit Ausnahme des Uferstreifens ist Mischbrauch zu treiben, jedoch abschnittsweise, aber mindestens einmal zu mähen.

Die übrige Fläche ist maßnahmen ist als extensiv genutzte Wiesenmeadow zu bewirtschaften. Eine zusätzliche Wiesenmeadow ein ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Im Bereich der vorhandenen Gehölzstreifen parallel der Grenze zwischen den Flurstücken 21 und 69 ist der vorhandene Bewirtschaftsweg zu erhalten.

Lichtung des Bestandes und mindestens 10 Prozentsatze den Art Ahorn, gruppenweise (Schwerpunkt) in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten.

Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln und/oder Bodenveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Fläche für Anpflanzungen

innerhalb der Fläche für Anpflanzungen wird Sträucher und Bäume anzupflanzen. Andern sind ausschließlich Arten der Auswahlliste B zu verwenden und Bäume mit einer mache zweireihige Bepflanzung mit mindestens 3 verschiedenen Arten in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen. Ungeeignete Kinderspielplätzen und ausschließlich die mit ist gekennzeichneten Arten zu verwenden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiete 1 und 3

Dachform:	Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
Dachneigung:	Bei Sattel- und Walmdächern sind nur Dachneigungen von 22° bis 26° zulässig.
Dacheindeckung:	Bei Sattel- und Walmdächern sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, schwarze oder graue Dachpfannen zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und -einschnitte darf je Gebäudeseite max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Auf mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Dazu sind laubheimische Gehölze zu erhalten (Liste: Heckenbepflanzungen entsprechend der Auswahlliste B anzupflanzen).

Das auf Dach-, Terrassen- und Wegflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und verwendet werden.

Gebiete 2 und 4

Dachneigung:	Bei Doppelhäusern mit einem Vollgeschoß sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
Dachneigung:	Beim Walm- und Satteldächern sind nur Dachneigungen von 22° bis 26° zulässig.
Dacheindeckung:	Bei Sattel- und Walmdächern sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, schwarze oder graue Dachpfannen zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und -einschnitte darf je Gebäudeseite max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Auf mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Dazu sind laubheimische Gehölze zu erhalten (Liste: Heckenbepflanzungen entsprechend der Auswahlliste B anzupflanzen).

Das auf Dach-, Terrassen- und Wegflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und verwendet werden.

Gebiet 2:

Traufhöhe:	Die maximale Höhe der talseitigen Traufkonstruktion darf zum Anschnitt mit der Dachfläche betragt in Gebäudemitte maximal 6,0 m. Das Maß bezieht sich auf die Gebäudelänge. Das Maß bezieht sich auf die in Bebauungsplan dargestellte natürliche Gelände.

Gebiet 4:

Traufhöhe:	Die maximale Höhe der talseitigen Traufkonstruktion darf zum Anschnitt mit der Dachfläche betragt in Gebäudemitte maximal 6,0 m. Das Maß bezieht sich auf die Gebäudelänge. Das Maß bezieht sich auf die in Bebauungsplan dargestellte natürliche Gelände.

Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche

Die Gesamtlänge der Dachgauben und -einschnitte darf je Gebäudeseite max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Auf mindestens 30 % dem Flächen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Bei Neupflanzungen entsprechend der Auswahlliste B anzupflanzen und zu erhalten.

Hinweise

Innerhalb der Flächen H, 10 ha, ist befindet sich eine Altablagerung (ehemaliger Gemeindemüllplatz / Bolzplatz).

Für Bauvorhaben in diesem Bereich müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungsleitungen einhalten.

Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Das Trinkgebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 436-004 (Bekanntmachung vom 19.12.1994, StAnz. 1/95).

Es wird empfohlen, keine PVC-haltigen Baustoffe sowie keine Tropenhölzer zu verwenden.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzung zu den zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Nr. 1 bis 4, 14 bis 23, 1982, 1402, 1431 sowie 1811 ausgenommen Bauflächen und die Ausgleichs- oder landschaftsplanerischen zugeordnet

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.09.1994

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger in der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.09.1994 bis 24.10.1994.

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 20.09.1995.

12. Dez. 1995
Datum

Unterschrift
Loos, Bürgermeister

Prüfung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des jetzigen Katasteramtes noch in Ordnung sind. 2 8. Aug. 95 übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
zu Auftrag

28. Aug. 95
Datum

Unterschrift

Aufgrund der §§ 5 und 31 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992 GVBl. I S. 534 sowie § 81 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) in der Fassung der Bekanntmachung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 19.06.1997 die folgende Satzung zur Änderung von vor 1 Landesrecht bereinen Bebauungsplan für das Gebiet "Hexenberg" mit Landschaftsplan "Hexenberg" beschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches Fl. 17/ Nr. 204, 205, 206 und 207 befindet sich die Straße "Am Hexenberg". Diese ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bebauung ist nur zulässig mit der Zufahrt in Gebäudemitte bis zum Anschnitt mit der Dachfläche in Gebäudemitte maximal 6,0 m. Das Maß bezieht sich auf die Gebäudelänge. Bezugspunkt ist die natürliche Gelände.

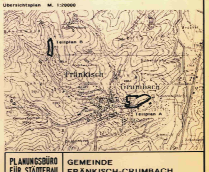
Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei Bebauungsplänen wurde gemäß § 6 BauGB mit dem Hinweis auf die Fehlerhaftigkeit am 8. Sep. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

12. Dez. 1995
Datum

Unterschrift
Loos, Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:20000



PLANUNGSBÜRO FÜR STADTERAU	GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH
DIPL.-ING. (FH) ARCH. DIPL.-ING. STADTPLANER	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "HEXENBERG"
GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 43333	MASSTAB 1:1000 · APRIL 1995 AZ: 95-04-28 · GEÄNDERT AUGUST 1995