

Stadt Schlüchtern, Stadtteil Schlüchtern

Bebauungsplan „Am Brunkenberg“



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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Teilgebiet
- Abgrenzung Teilgebiete
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Höhenlinie in Meter über NNH
- Gasleitung (Lage nicht eingemessen) mit Schutzbereich
- Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzbereich
- Leitungsmaststandort
- Böschung (Bestand)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wegeverbindung
- Vorgeschlagener Standort für einen hochstämmigen Obstbaum
- Vorgeschlagener Standort für einen Einzelbaum im Straßenraum
- Flurgrenze

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse: 1 und das Kellergeschoss kann ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m, gemessen an dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellten natürlichen Gelände in der Mitte der talseitigen Außenwand.

Bauweise

Offen; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zahl der Wohnungen

Es sind in den Teilgebieten WA 1 maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Vordächer, Dachüberstände, Erker und Balkone sowie sonstige untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer 15 m tiefen Zone – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün sind mindestens 14 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.

Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpfälzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, zu verwenden.

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Mindestens 90 % der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün sind dauerhaft zu begrünen.

Private Grünfläche - Garten

Mindestens 90 % der privaten Grünfläche - Garten sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Fläche ist pro Garten die Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht unterschreiten.

Die Anpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche müssen dabei mindestens jeweils zu 50 % aus standortgerechten und einheimischen Arten (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) bestehen. Die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sowie der öffentlichen Grünfläche - Spielfeld sind vollständig aus standortgerechten und einheimischen Arten anzulegen.

Bindung für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

Mindestens 80 % der Fläche sind – falls nicht bereits vorhanden – mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutersaatgutmischung einzusäen, als Extensiv-Wiese zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus ist pro angefangenen 100 m² Extensiv-Wiese ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Fläche, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese ist die Anlage einer wassergebundenen Wegeverbindung zwischen dem Schlagweg und der Alten Hohenzeller Straße zulässig.

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu begrünen und durch geeignete Gehölzpflanzungen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu mindestens 50 % dauerhaft zu befestigen, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten oder Stellplätze genutzt werden.

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

Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 38° zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind in einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die Verwendung von blickdichten Materialien für straßenseitige Einfriedungen ist unzulässig. Die Höhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sind nur als Maschendrahtzäune oder Hecken mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Maschendrahtzäune dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Einfriedungen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese sind, mit Ausnahme eines Weidzaunes, unzulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Anforderungen an Bauwerkgründungen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Es werden besondere Anforderungen an die Bauwerkgründungen gestellt. Grundsätzlich ist die Gründung von Wohngebäuden mittels tragender Stahlbetonplatte vorzunehmen.

Hinweise und Empfehlungen

Baumpflanzungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Darüber hinaus sind bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum die Regelwerke der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 zu beachten.

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten sollte pro Garten ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum angepflanzt und im Bestand erhalten werden.

Bodenbelastungen / Kampfmittel

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktueller Fassung) zu beachten und anzuwenden.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumendienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Extensiv-Wiese

Extensiv-Wiesen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Gartengestaltung

Es wird empfohlen bei der Hausgartengestaltung Blühwiesen für Insekten anzulegen.

Atenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Vorschlagsliste I (anzupflanzende standortgerechte Einzelbäume im Straßenraum)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Alnus cordata (Italienische Erle)
Carpinus betulus 'Lucas' (Säulen-Hainbuche 'Lucas')
Corylus colurna (Baumhasel)
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(S,B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
(S) Berberis vulgaris (Berberitze)
(S) Buddlejia davidi (Sommerflieder)
(S,B) Carpinus betulus (Hainbuche)
(S) Cornus sanguinea (Hartriege)
(S) Corylus avellana (Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
(S) Euonymus europaeus (Pfeifenhütchen)
(B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
(S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
(S) Malus sylvestris (Holzapfel)
(S) Prunus spinosa (Schlehe)
(S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(S) Salix caprea (Sal-Weide)
(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
(S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirische)
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)
(S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum
(S) = Strauch

Vorschlagsliste III (regionaltypische hochstämmige Obstbaumsorten)

Apfel:
Cox Orange
Janus Grueve
Danziger Kantapfel
Schöner von Boskoop
Geheimrat Dr. Oldenburg
Goldparmäne Jakob Lebel
Winterrambour, Syn.: Gelber Edelapfel

Birne:
Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Güte Graue

Pflaume, Zwetschge:
Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge in Typen
Auerbacher

Kirsche:
Königskirische Typ Querfurt
Schmalhüdes Schwarze
Schattenmorelle

sowie:
Walnuss
Speierling

Geothermienutzung

Bei Interesse an einer geothermischen Nutzung sollte wegen unterschiedlichen Grundwasserstockwerken mit gespannten Grundwasserständen frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises die wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit geklärt werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.03.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.06.2019 bis 15.07.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 16.12.2019

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Am Brunkenberg“, 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: 01/2015

Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

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

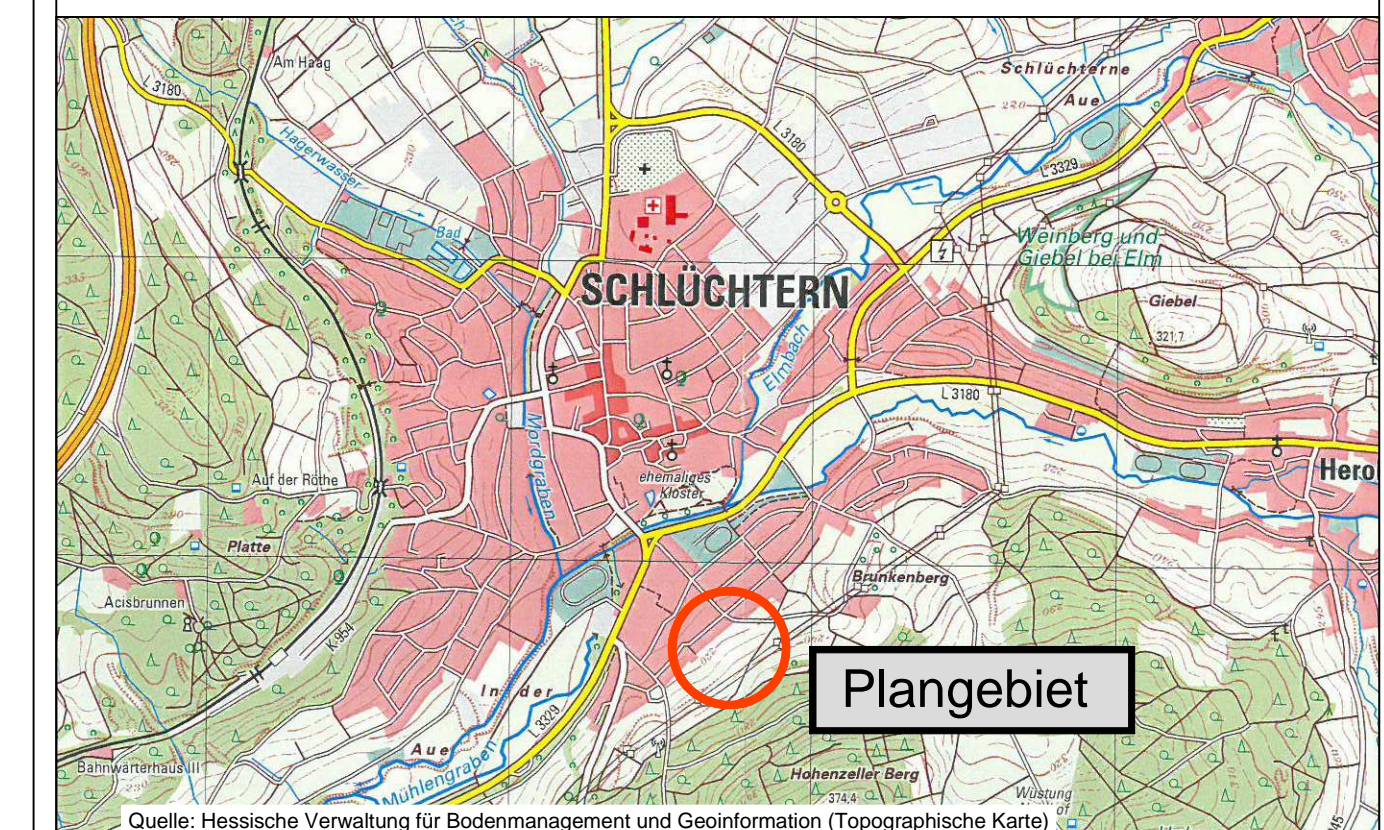
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Übersichtskarte



Plangebiet

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Stadt Schlüchtern
Stadtteil Schlüchtern
Bebauungsplan
„Am Brunkenberg“

Maßstab : 1:1000

Stand : Dezember 2019

Auftrags-Nr. : PB60082-P

planungsbüro für städtebau

görlinger_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.planungsbuero-fur-staedtebau.de