

Marktflecken Villmar, Ortsteil Falkenbach

Bebauungsplan "Pfannenbitz - 1. Änderung"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOwoch Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 FH max. Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Höhennlinie in m über Hydrant (=50,00 m)
 Bemaßung (verbindlich)
 räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Pfannenbitz"

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GR	FHmax.
①	SOwoch	gemäß Planeintrag	7,5 m

Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Je Baugrundstück ist eine Einzelgarage mit einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO:
Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. GRZ = 0,25 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche GR ist hierbei mit anzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwege und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Baumaßnahmen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Innerhalb des Grundstücks sind mindesten acht Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Darüber hinaus sind mind. 30 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 35 m², ein Strauch je 2 m² gemäß Artenliste 1 und 2. Der Gehölzbestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste 1 (Bäume):

Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Crataegus 'Paul Scarlet'	- Rotdorn
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss
Sorbus aria / intermedia	- Mehlbeere
Malus div. spec.	- Zierapfel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):	- Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	- Hundrose
Rosa canina	- Hasel
Corylus avellana	- Weißdorn
Crataegus monogyna/laevigata	- Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	- Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Mespilus germanica - Mispel
 Buddlejia davidii - Sommerflieder
 Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere
 Deutzia hybrida - Deutzia
 Syringa vulgaris - Flieder
 Hamamelis mollis - Zaubernuss
 Spiraea bumalda - Sommerspore
 Hydrangea macrophylla - Hortensie
 Weigela florida - Weigelia
 Rosa div. spec. - Rosen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.
Die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden.
Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind ausschließlich offene und gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (siehe Artenliste).
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind dauerhaft zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Hinweise

- Kampfmittel
Das Plangebiet liegt am Rande eines Bombenabwurfgebietes.
Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgeschlossen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baurbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- Entsorgung von Bauabfällen
Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten; (ww.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
- Ehemaliger Bergbau
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden.
Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 05.10.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Villmar, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Villmar, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

