



Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

0,8 Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,8

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß Z, z.B. II

GD Geringstes Dach

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

Baugrenze

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

M Müllbehälter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Polygonpunkt

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

FL 4 Flummer

Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauVO)

Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Die Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußeren Wand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkanten oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe. (FHmax + THmax + 4,00 m). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßengrenzlinie einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften jeweils 2 Wohnungen zusätzlich einer Einliegerwohnung zulässig. Der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.

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

Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mindestens fünf klein- und mittelgroße Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung einer Einfriedung, Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 2,0 m ist zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rad- und (private) Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i. S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rassenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenschicht zu versickern.

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Zur Vermeidung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K und Leuchten in insektenstanzender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

8.1.1 Pro Wohngrundstück ist 1 Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Südkirsche) bewahrt. Bäume dürfen anzupflanzen, zu erziehen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als Rasen oder Wiese zu begrünen.

8.1.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung ist ein geschlossenes Gehölz aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen zu entwickeln. Hierbei sind vorhandene einheimische und standortgerechte Bäume zu erhalten und die lückigen Bereiche durch Neupflanzungen gem. Artenliste 3 zu schließen. Die Pflanzliste der Neupflanzung beträgt: 1 Strauch / 2 m². Auf der Fläche wachsende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ihr Flächenanteil auf die Zahl der zu pflanzenden Sträucher anzurechnen.

8.1.3 Die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

8.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbarem wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

9.2 Rückschnitts-, Fall- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Bauleitung abzusichern.

9.3 Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Zaunleiche) ist durch eine Umweltbauleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angebrochene Tiere sind in die angrenzenden Offenlandbereiche umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldleiche etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.

9.4 Alle Maßnahmen der Umweltbauleitung sind zu dokumentieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

9.5 Kompensationsmaßnahme K 01: Installation von Fledermauskästen
Zur Kompensation potentieller Sommerquartiere in den Gehölzen sind an geeigneten Bäumen auf dem angrenzenden Friedhofsgelände insgesamt 3 Fledermauskästen (mit bodennaher Einschlußöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installation ist zu dokumentieren und der zuständige UNB in einem Bericht vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Quartiere ist mit einem Monitoring für drei Jahre zu überwachen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform/Dachneigung

Für die Hauptnutzung sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer (0 - 10° Dachneigung) sind bei Garagen und Nebenanlagen zulässig, soweit sie extensiv begründet werden.

1.2 Dachdeckung

Die Verwendung von spiegelfarben oder stark reflektierenden Materialien für die Dachdeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gauba und Zwerchhäuser sind zulässig, jedoch ist vom First des Hauptdaches ein Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Maß zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Traufbreite zu begrenzen.

1.4 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudemitte abgerückt werden.

1.6 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

1.7 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgeauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen.

3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO)

3.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet offene Einfriedungen (z. B. Holzlattenzaune, Drahtgeflecht oder auch Stabträger) sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeerbante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 Hangabstufungen wie Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abtragungen des Geländes sind auf eine Höhe von max. 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützmauern sind mit Naturstein zu verkleiden.

4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 5 HBO)

4.1 Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauVO) als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit Ausnahme der Flächen nach A 8 zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m² / Bauz. 2 Ordnung: 50 m². 1 Baum: 1 Ordnung: 10 m². Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 3 zu verwenden.

4.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verlegung von Geotextilen und Kunststoffen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschuttzau zu umfrieden oder durch Abpfanzung mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzanzug

Auf die Stellplatzanzug der Gemeinde Hammersbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 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 rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwässer, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

3 Bodenkennwert

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO Weltberbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL), der gemäß § 3 Abs. 2 WHG unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen steht. Vorliegend handelt es sich um die Überreste des ehemaligen Lagerortes (vicus) des Römerkastells Marköbel. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 WHG (Bodenkennwert) zerstört werden.

Jedliche Bodeneingriffe sind daher zum Zeitpunkt ihrer Durchführung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma zu begleiten. Sofern archäologische Bodenkennwerte angetroffen werden, ist dem ausführenden Unternehmen ausreichend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Voraussetzung hierfür sind geeignete Witterungsverhältnisse, die eine dem Wetter entsprechende Dokumentation erlauben. Die Kosten sind vom jeweiligen Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen. Link zur pdf-Liste der in Hessen zugelassenen Archäologischen Grabungsfirmen: <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>

4 Altlasten und Baubfälle

4.1 Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.5 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.

4.2 Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Baubfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Begrabung, Separierung, Beseitigung, Lagerung und Entsorgung von Ausbaumaterial einzuhalten. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub soll darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BtmschV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörden (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Begrabungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt

4.3 Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 01. August 2023 werden die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) abgeleitet. Daher gelten für mineralische Ersatzbaustoffe ab dem 01. August 2023 die in der Ersatzbaustoff genannten Grenzwerte- und Orientierungswerte (Materialewerte).

Einen entsprechenden Übergangserlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landschafts- und Verbraucherschutz (HMUKLV) sowie weitere Informationsblätter zur Ersatzbaustoffverordnung finden Sie auf der Website des RP Darmstadt (Startseite -> Umwelt & Energie -> Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) zur Ihrer Kenntnis und zur weiteren Verwendung. (https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffe)

5 Bodenschutz

5.1 Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial > 600 m³ aufgebracht werden soll, ist dies beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Barbarossastraße 24, 63571 Gelnhausen, anzuzeigen. Es gilt die Auskunfts- und Mitwirkungsfrist, soweit Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gegeben ist, oder falls sich Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen ergeben.

5.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden (z.B. Heizöl), ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreis Ausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen. Entsprechende Formulare und weitere Informationen sind unter Telefon 06033 / 85-16313 oder per E-Mail tankanlagen@mkk.de erhältlich.

5.3 Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerung von Böden richtet sich nach insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Ausbau und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Aufbau zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodennieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenniete).

VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasserantrieb beim Klaffen auf der Rohstock) bis nasse (dann zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Führt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist der Bauleitung Rücksprache zu halten.

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 23.02.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.02.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2023 bis einschließlich 26.06.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 18.07.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

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

Hammersbach (Hessen), den _____

Bürgermeister _____

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

Hammersbach (Hessen), den _____

Bürgermeister _____

6 Klimaschutz

6.1 Helle Fassaden- und Oberflächenfarben:

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die klimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

6.2 Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, überwiegend fensterlose Außenfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Auf die Artenliste 4 wird verwiesen.

7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Hinweise zu den Festsetzungen nach A 8:
Hingewiesen sei auf die sich aus § 29 Abs. 1 BNatSchG direkt ergebende Verpflichtung zum Erhalt gesunden Laubbaumbestandes, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

D) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H, 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Südkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Carpinus betulus	- Hainbuche in Sorten	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Äpfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Crataegus spec.	- Weiß-/ Rotdorn		

Artenliste 2 Straßenbäume: Pflanzqualität: H, oder Sol., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn in Sorten		
Acer platanoides	- „Columnare“	- Spitzahorn, säulenförmig	
Carpinus betulus	- Hainbuche in Sorten	- Pfauenhäutiger Weißdorn	
Pyrus calleryana	„Chanticleer“	- Chinesische Birne	
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere in Sorten		
Tilia cordata	„Greenspire“	- Stadtlinde	
Tilia cordata	- „Ranchu“	- Winterlinde, klein	

Artenliste 3 Laubsträucher: Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartleisel	Rosa div. spec.	- Rose (auch in Sorten)
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus spec.	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster		

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Topballen 2 x v., 60-100 m

Clematis vitaba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Gelblblatt
Hedera helix	- Efeu	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petalis	- Kletterhortensie		

Gemeinde Hammersbach Ortsteil Marköbel Bebauungsplan "Auf der Großen Burg" 1. Bauabschnitt

Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

Stand: 12.01.2022 28.06.2023 25.01.2023

Bearbeitet: I. Linne
CAD: U. Han
Maßstab: 1 : 500

Satzung

Verfasser: Plan ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereistraße, Lehmstetter Weg 37, 35392 Gießen
Tel: 0641 / 87 73 834-0 / Fax: 0641 / 87 73 834-9 / info@plan-es.com