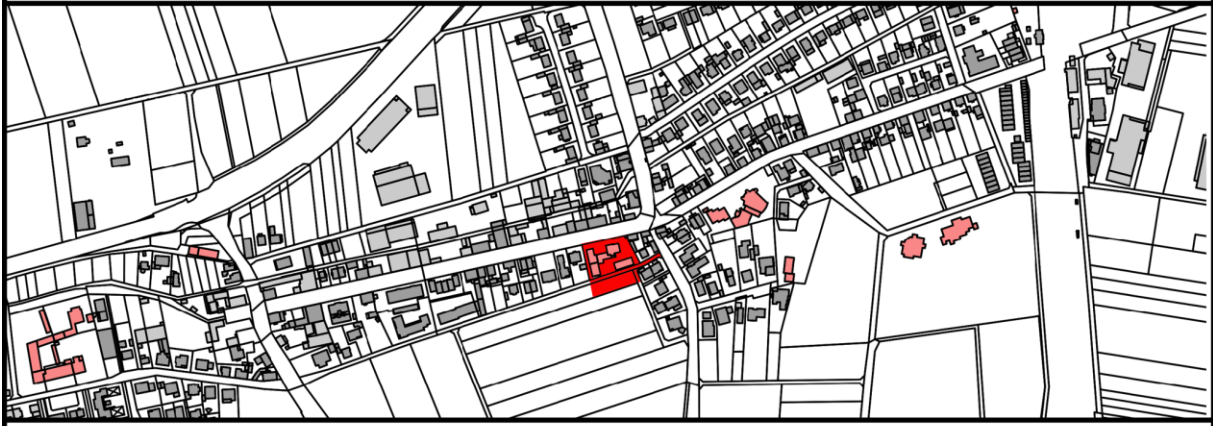




STADT KARBEN OT. KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222 "GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"

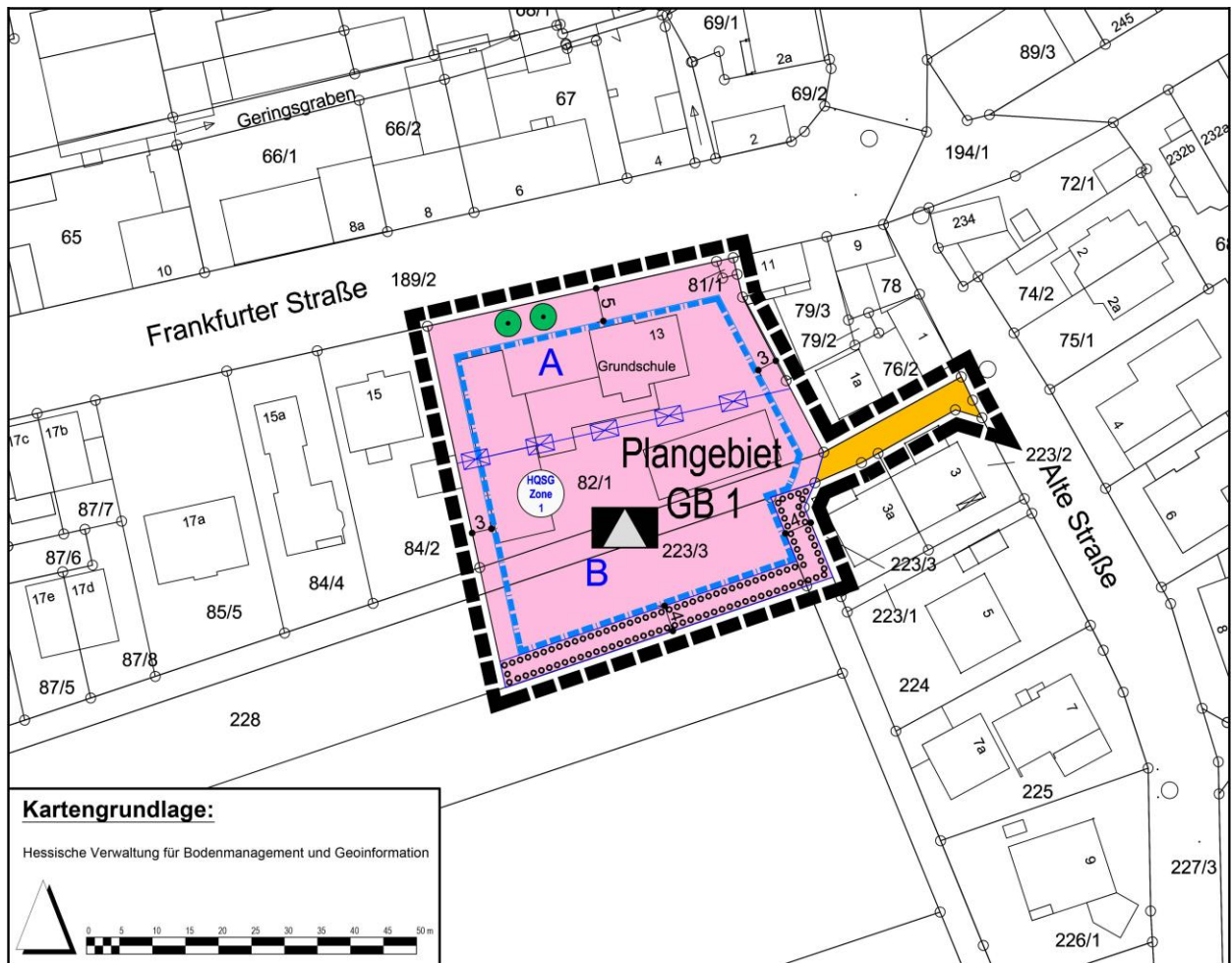
RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 684/16	1
------------	------------	--------------	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
10.10.2016	P.Y.	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
27.02.2017	UH	Besprechungsergebnisse Termin 04.11.16
24.05.2017	UH	Abwägungsvorschläge § 3(1) und 4(1) BauGB
29.09.2017	RA	Rechtsgrundlagen



Bebauungsplanentwurf



ohne Maßstab

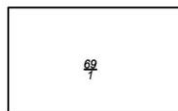
Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
0.	GHmax= 143 NN

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

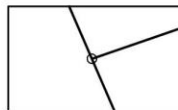


Flurnummer

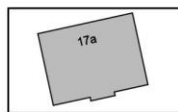


Flurstücksnummer

Gemarkung Kloppenheim



Flurstücksgrenze



Gebäude

A Nachrichtliche Übernahmen

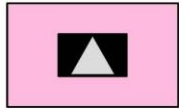


Heilquellenschutzgebiet Zone 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

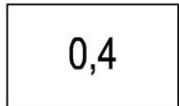
B Zeichnerische Festsetzungen



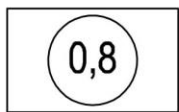
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



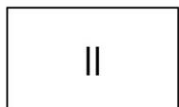
Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)



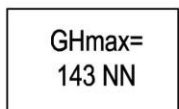
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 1 = max. 0,40



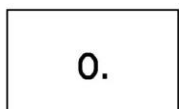
Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ = max. 0,8



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II



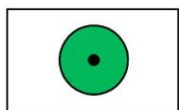
Gebäudehöhe
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)
maximale Gebäudehöhe m über NN



Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



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



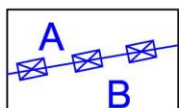
Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Sonstige Planzeichen
Kennzeichnung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
zur Regelung von zulässigen Dachformen und Dachneigungen

C Textliche Festsetzungen

1.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2.

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. E)

Gebäudehöhe

Die First-der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

OK Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des Daches oder OK Dachattika.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nachweise

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen über NN beizufügen.

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind Gebäude in Form von Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen entsprechend der Regelungen der HBO zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

4.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

5.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung

Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 01: Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm Kornelkirsche Hartriegel Hasel Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Feldrose Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa arvensis Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana
--	---

5.2 Erhaltung von Bäumen

Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen, Mindestgröße Stm. 18/20 cm, vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Eventuelle Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen.

5.3 Dachbegrünung

Im Planbereich B sind Dachflächen von Hauptgebäuden, ausgenommen von Flächen für technische Dachaufbauten, dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

5.4 Begrünung

Im Planbereich B ist neben der mit der Pflanzbindung belegten Fläche (Pkt. 5.1) eine Fläche von mindestens 150 m² dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 20% als blütenreiche Rabatte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 80% der Fläche ist mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:

Planbereich A: Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30-55°.

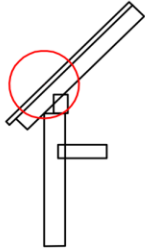
Planbereich B: Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0-30°.

2. Einfriedungen

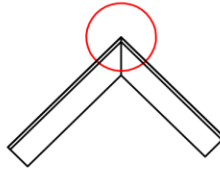
Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Gebäudehöhe
Bsp. Traufhöhe

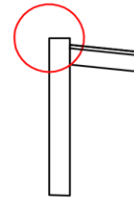


Gebäudehöhe
Bsp. Firsthöhe

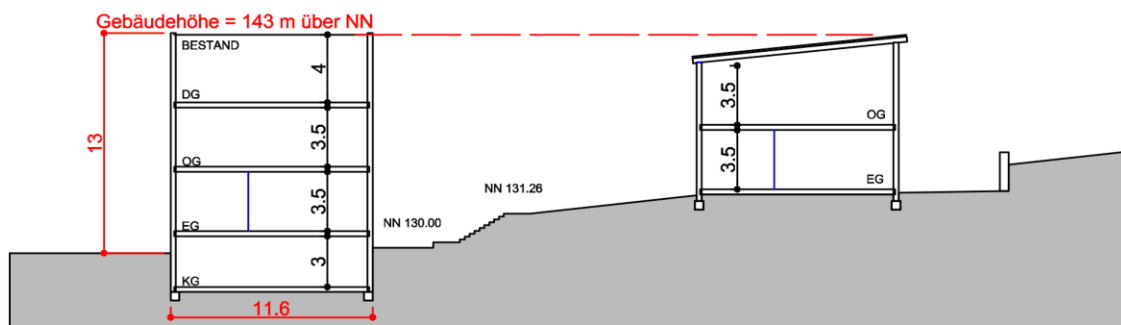


Gebäudehöhe

Bsp. Dachattika



Beispielschnitt



F Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Mehlschwalben und Fledermäuse wird empfohlen bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter anzubringen.

Für höhlenbrütende Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.

2. Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

3. Niederschlagsabwässer

Es wird empfohlen auf nichtbegrünten Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (wie z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung sollte mindestens 50 l / m² horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l / m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4. Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die vorsorgenden Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, können im Vorfeld weiterer Eingriffe Grabungsmaßnahmen angeordnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone 1. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43),
zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548),
zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).