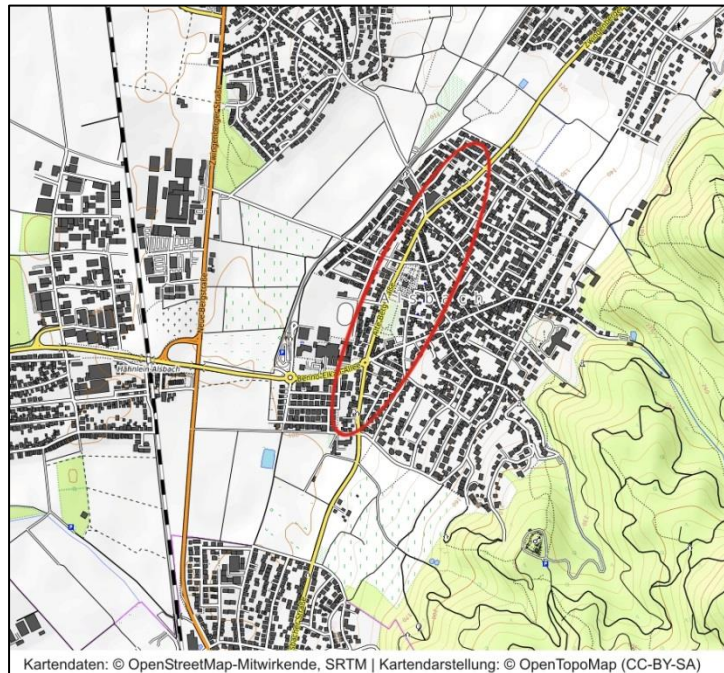




Alsbach-Hähnlein

Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7.Änderung"
- Entwurf zur beschränkten Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB -



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 06.10.2022

**Alsbach-Hähnlein:
Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7. Änderung" - Entwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Textteil und einem Planteil.

A RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010

Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs vom 11.06.2022 (Planteil) bzw. 17.05.2022 (Textteil) werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (rot markierte Teile):

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundfläche (GR), Zahl der Vollgeschosse (Z), Höhe baulicher Anlagen (H)

Die angegebenen Zahlen sind Höchstmaße:

Teilgebiet	GRZ	GFZ	GR	Z	H
1	0,4	0,6		II	
2a	0,3	0,7	135 qm	II	
2b	0,3	0,7		II	
2c	0,4	0,7		II	
3a	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*
3b	0,3	0,8	135 qm	III	11,0 / 9,5 m*
4	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*

* Die zweite Zahl zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei Gebäuden mit Dächern, die eine Neigung von 15° und weniger haben.

Hinweis: Die Grundfläche ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

Die GRZ darf durch Terrassen um bis zu 15 qm überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 0,5 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

Weiterhin darf die GRZ ausnahmsweise durch Balkone überschritten werden, wenn diese eine Tiefe von 1,5 m und eine Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudeseite bzw. des Fassadenabschnittes, höchstens aber 2,5 m, nicht überschreiten. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

...

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

...

- 3.2** Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudeseite bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden. Die Länge von übereinander angeordneten Balkonen wird im Bereich der Überschneidungen nicht zusammengezählt.

7 ANPFLANZUNG VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - MINDESTBEGRÜNUNG

Unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Geovlies oder Plastikfolien, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

Der Mindestanteil der unbefestigten und zu begrünenden Grundstücksflächen an der Baugrundstücksfläche wird wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet 1 und 2c: 30 %

Alle anderen Teilgebiete: 45 %.

C LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 (4) HWG

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

...

9.4 Gestaltung von Einfriedungen

Straßenseitige lebende und nicht lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

F HINWEISE

...

Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um folgende Liegenschaften: Alte Bergstraße 6, 26, 40, 42, 44, 60, 62, 73, 74, 75, 84, 93, 94, 95A, Am Sportfeld 36A, Bickenbacher Straße 49, Im Kirschensand 7 A, Zwingenberger Straße 2, 19.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

...

Vorschlagsliste für klima-angepasste Baumpflanzungen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Schmaler Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto 'Trump'	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica 'Wageningen'	Spanische Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme