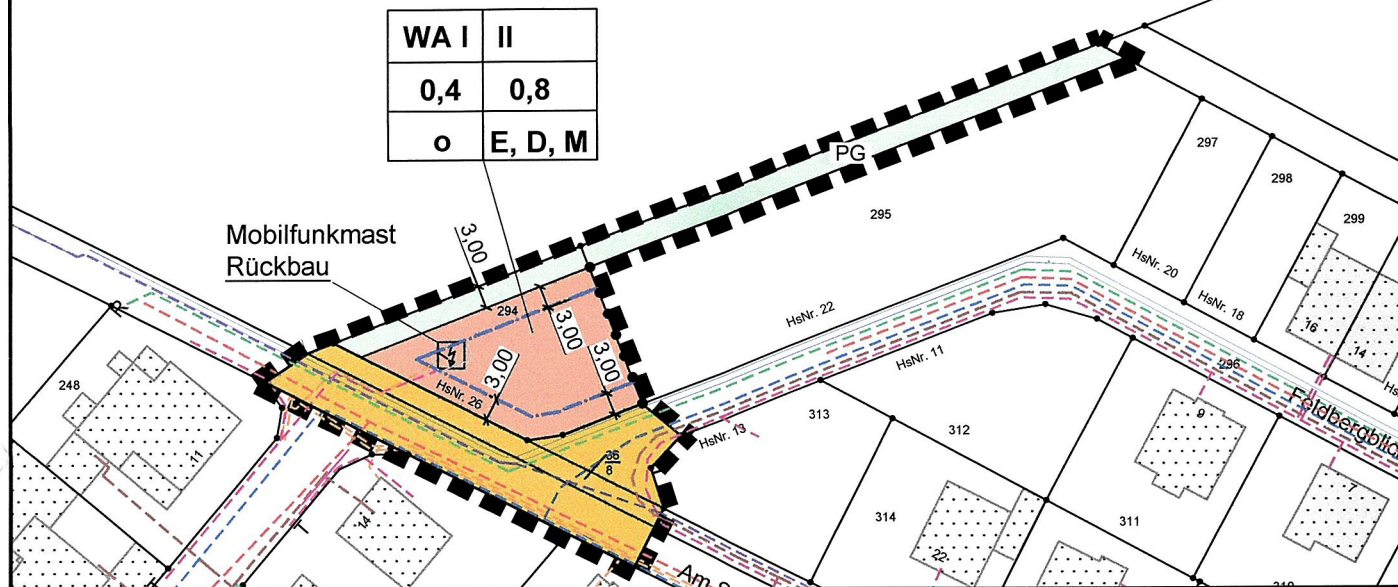


Flur 1



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 1 Flurnummer
z. B.: 265 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweis

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

WA I	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	E, D, M	Bauweise [§ 22 Absatz 2 BauNVO] o=offen	Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]

Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB]
hier: PG private Grünfläche,
Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit
offenem Entwässerungsgraben"

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Leitung Telekom
G unterirdische Leitung Gas
S unterirdische Leitung Strom
S unterirdische Leitung Strom KV 20
K unterirdische Leitung Kanal
R unterirdische Leitung Regen
W unterirdische Leitung Wasser
W geplante Trasse Leitung Wasser

Stahlmast M. 9

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 1.360 m ²	
Baufläche WA I	= .460 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= .184 m ²
Freifläche		= .276 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. .092 m ²		
Freifläche min. .184 m ²		
Verkehrsfläche	= .574 m ²	
Grünfläche	= .326 m ²	
PG private Grünfläche		= .326 m ²

Gemeinde Waldems im Ortsteil Bermbach Bebauungsplan für das Gebiet "1. Änderung Am Steinmorgen"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO]

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.2 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA I Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhen der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

WA I		
Maximal zulässige Firsthöhe	FHmax	= 10 m
Für Flachdachbebauung	FH max.	= 8,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt:
Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante Bordstein der Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

WA I:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten. Eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte ist zulässig. Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

5. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems in der jeweils gültigen Fassung ist anzuhalten.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB]

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Es ist eine private Grünfläche, PG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit offenem Entwässerungsgraben" festgesetzt. Innerhalb der PG erfolgt die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens. Es ist der Gemeinde eine Grunddienstbarkeit bzgl. des Entwässerungsgrabens einzuräumen. Der Entwässerungsgraben ist für Instandhaltungsarbeiten zugänglich zu halten. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Zulässig ist die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche durch Nebenanlagen (Terrassen, Werkzeug- und Gartengeräte- und Grillhütte sowie Hochbeete) bis zu einer Grundfläche GR für Vollversiegelung: GR= 40 m² und Teilversiegelung: GR = 140 m². Zur Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge sind bauliche Nebenanlagen im Sinne von Hochbauten oder Terrassen innerhalb der privaten Grünfläche in aufgeständerter Bauweise auszuführen sofern diese im Bereich des offenen Grabens ausgeführt werden sollen. Die Ausführung der Ständerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

d) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

WA I

Bei zweigeschossiger Bauweise sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 50° zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt. Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Entwurfsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

2. Optionale private Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig.

3. Für das Baugebiet ist bereits ein offenes kommunales Regenrückhaltebecken angelegt. Die erforderliche Einleitelerlaubnis liegt vor.

Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 28.03.2023	Planstand: 05.10.2023
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: H.J.	