



Der Bebauungsplan "Die sechs Morgen, 1. Änderungsplan" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Die sechs Morgen" in seinen zeichnerischen Festsetzungen. Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO werden komplett ersetzt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Die sechs Morgen" behalten ihre Gültigkeit und werden durch die folgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur entlang der "Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich" bis zu einer Tiefe von 12 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist zu Lasten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Stellplatzfläche ein 2 m breiter Streifen für Längsparken hindernisfrei und befahrbar auszuführen.

Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Erhaltung von Obstbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (z.B. gemäß Auswahlliste 1). Im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Baumaßnahmen unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den im Planteil markierten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist gruppenartig mit Gehölzen der Auswahlliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Dachform

Als Dachformen sind nur Satteldächer, Tonnendächer sowie Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude. Flachdächer sind auf Garagen und auf Gebäudeteilen nur zulässig, wenn sie als Freisitzterrasse ausgebaut oder vollständig begrünt werden.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 30° und höchstens 42°.

Dachgauben

Die Dachtraufe darf durch die Gaube nicht unterbrochen werden. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf maximal 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen. Zwerchhäuser sind unzulässig.

Außenwand

Die zulässige Höhe der Traufaußenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 5,5 m. Das Maß bezieht sich auf das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte angrenzende natürliche Gelände. Es sind ausschließlich Außenwände in gedeckten Farbtönen zulässig.

Mauern und Hofflächen

Alle Arten von gebauten Böschungssicherungen wie Stützmauern, Pflanz-Betonformsteine, Natursteine u.a. sind vollständig mit Pflanzboden zu überdecken und zu begrünen. Alle befahr- und begeharen Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich mit Materialien der Auswahlliste 3 auszuführen.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 15 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind dabei 10 m², für Sträucher jeweils 2 m² anzusetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Alle Einfriedigungen sind von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 0,5 m, entlang der Stellplatzstreifen um mindestens 2 m zurückzusetzen. Es sind nur Einfriedigungen der Auswahlliste 4 zulässig.

Einfriedigungen, die zum Zweck des Lärmschutzes entlang der Sport- und Spielflächen gesetzt werden, sind bis zu einer Höhe von 2,50 m, nur entlang der im Plan markierten Einfriedigungsmauer zulässig. Sie sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Dieser Abstandsstreifen ist zu bepflanzen mit Arten der Auswahlliste 2.

Hinweise und Empfehlungen

Beengte Grundstückszufahrten

Zur Nachbargrenze sollen im 2 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie keine Fahrhindernisse angeordnet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.01.2011.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 03.01.2012 bis 03.02.2012.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 18.04.2012.

18.06.2012

Datum

gez. Matiaske, Bürgermeister

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2009

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

22.06.2012





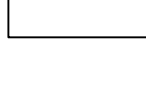
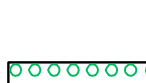
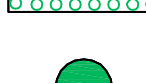


Datum

gez. Matiaske, Bürgermeister


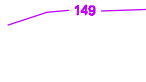
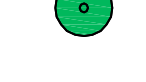

Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Erhaltung: Obstbaum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie in Meter über NN
-  Anpflanzen: Baum
Vorgeschlagener Einzelbaumstandort
-  Einfriedigungsmauer

Auswahllisten

Auswahlliste 2 (Grundstückeingrünung)

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Hartriegel | Schlehe, Schwarzdorn |
| Haselstrauch | Schmetterlingsstrauch |
| Heckenrosen, div. Arten | Wolliger und Gewöhnl. Schneeball |
| Traubenholunder | Sommerflieder, div. Arten |

Auswahlliste 3 (Geh-, Hofflächen)

- * Alle Natursteinpflaster im Farbbereich Anthrazit bis Hellgrau, Graubraun bis Sandgelb.
- Nicht zulässig sind Rotbraun bis Rot.

- * Schotterrasen
- * Rasenwaben
- * Rasenplattensteine
- Nicht zulässig sind alle Arten der Rasenkammersteine (Rasengittersteine).

- * Rechteck-Betonpflaster, vorzugsweise mit gerupelten Kanten, im Farbbereich Hellgrau bis Sandgelb.
- Nicht zulässig sind Rotbraun bis Rot. Nicht zulässig sind alle nicht rechteckigen Formate.

- * Ortbetonflächen mit abgeriebener Oberfläche nur im Farbbereich Grau bis Sandgelb.
- * Moränesplitt Asphaltoberflächen
- * Wassergebundene Oberflächen und Splittbeläge nur im Farbbereich Hellgrau bis Sandgelb.

Auswahlliste 4 (Einfriedigungen)

- * Alle grünen Laubhecken
- Nicht zulässig sind Nadelgehölze und rotblättrige Heckengehölze.

- * Geradlinig verlaufende Holz-Staketenzäune mit Lattenbreiten 4-6 cm und Lattenabständen, die 1 cm geringer sind als die Lattenbreiten.
- Nicht zulässig sind gekreuzte Lattenzäune (Jägerzaun) und bogenförmig verlaufende Zäune.

- * Geradlinig gesäumte, senkrecht angeordnete Brettzäune mit Brettabstand bis 3 cm.
- Nicht zulässig sind alle Arten von horizontalen Brettanordnungen und Zierformen.

- * Metallgitter- und Maschendrahtzäune sind nur zulässig mit dichter Heckengepflanzung.
- Die maximal zulässige Höhe nur der Metallzäune ist hier 0,60 m.

- * Alle geradlinig verlaufenden Mauern mit glatt geriebenen einheitlichen Oberflächen im Farbbereich Hellgrau/Weiß bis Sandgelb. Dazu zählen Ortbeton, verputztes Mauerwerk. Abdeckungen der Mauerkrone sind mind. 6 cm bis max. 20 cm dick und max. bis 3 cm überstehend zulässig.
- Nicht zulässig sind alle Arten von sichtbar bleibenden Form-, Natursteinen und Klinkerbekleidungen, ausgenommen verputzt (s.o.)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509

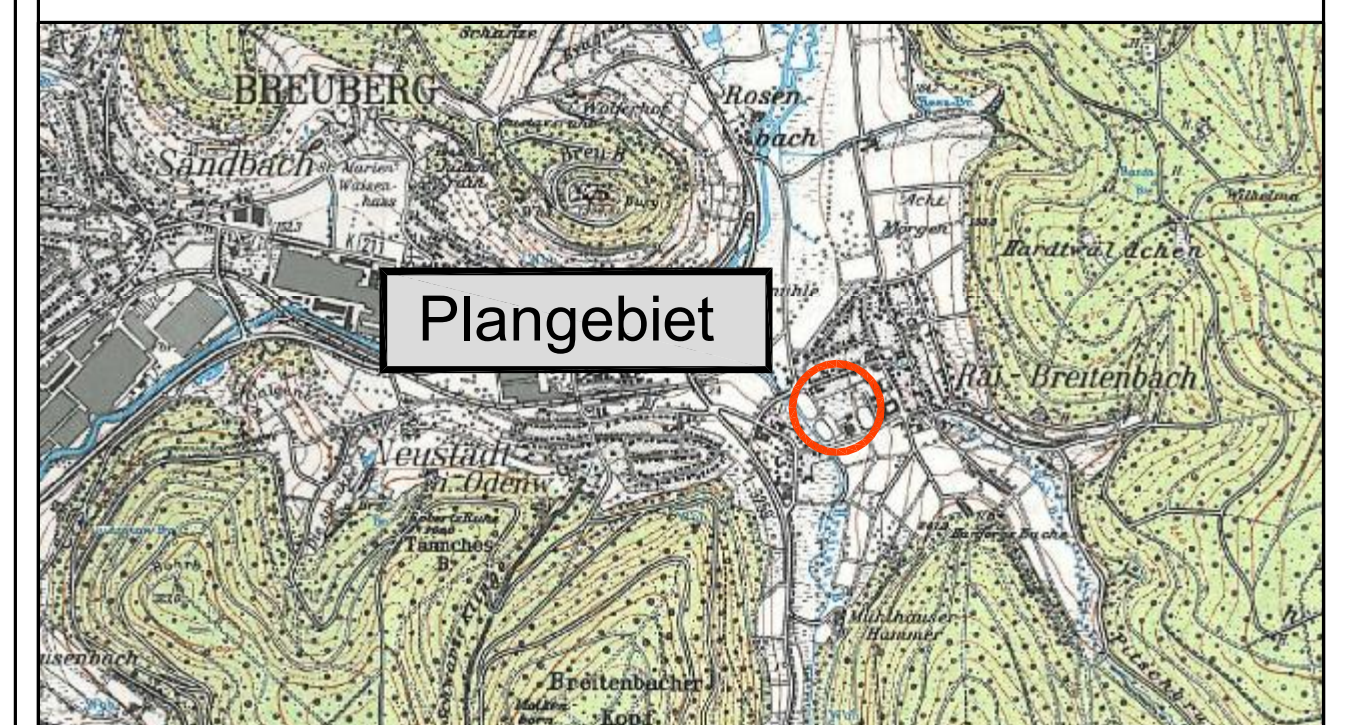
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Übersichtsplan



Stadt Breuberg
Stadtteil Rai-Breitenbach
Bebauungsplan "Die sechs Morgen, 1. Änderungsplan"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PB00122-P
Entwurf: November 2011

planungsbüro für städtebau
göringer.hoffmann.bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i. A. Dragon
tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de