TEILBEREICH 1

M 1 : 1000

LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

380-kV-Hochspannungsfreileitung -Sicherheitsabstand 30 m beidseitig der Leitungsachse

110-kV Süwag/DB Gemeinschaftsleitung -Sicherheitsabstand 22 m beidseitig der Leitungsachse

-Ortsnetzstation

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

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet Hollerbach

7. 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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

8. Sonstige Planzeichen

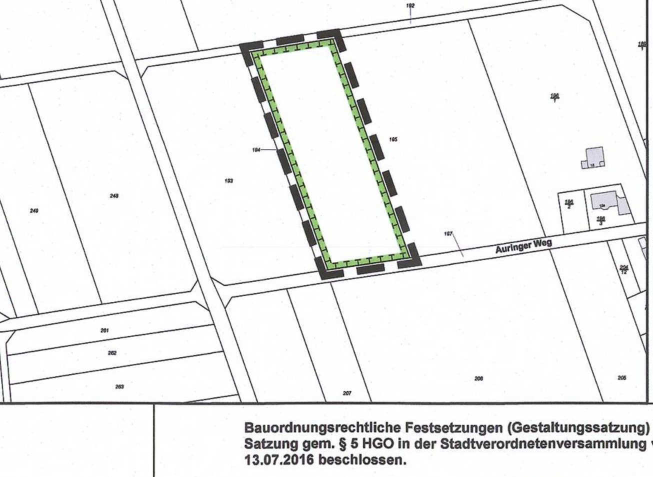
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

vorhandene Gebäude

mögliche Grundstücksteilung

TEILBEREICH 2
Wildsachsen, Flur 1, Flurstück 195 M 1 : 2000



BEBAUUNGSPLAN Nr. 135 - „Junghainzehecken"
Teile der Flur 3 und 1, Gemarkung Wildsachsen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Für Wohngebäude werden eine maximale Grundfläche von 110 m² (Grundfläche I) und eine GFZ von 0,1 festgesetzt.

2.2 Die Grundfläche für Zufahrten, Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Terrassen (Grundfläche II) darf die realisierbare Gebäudegrundfläche in Abhängigkeit von der zulässigen GFZ (Grundfläche I) bis zu 100% überschreiten.

2.3 Bei Hinterlieger-Grundstücken mit langen Zufahrten kann eine Überschreitung der Grundfläche II über das in 2.2 genannte Maß hinaus als Ausnahme zugelassen werden.

2.4 Für Zuwegungen und Terrassen kann ein verminderter Ansatz für die Berechnung der Grundfläche II angesetzt werden, wenn diese in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Bei der Berechnung können nach Tabelle 6 der DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) die nachfolgenden Abflussbeiwerte je nach Befestigungsart angewendet werden:
0,7 Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt
0,6 Flächen mit Pflaster, mit Fugenanteil > 15 % (z.B. 10 x 10 cm und kleiner)
0,5 wassergebundene Flächen
0,0 Schotter, Rollkies, Rasengittersteine

3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 1 WE je Einzelhaus festgesetzt.

4. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

I = ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig.

5. Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird mit 7,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.
Wenn Geländemodellierungen (v.a. Abgrabungen) vorgenommen werden, gilt als Bezugspunkt der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit dem tiefsten Punkt des veränderten Geländes.
Eine Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses mit einer Tiefe von max. 2 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenbreite bleibt bei der Bemessung der Firsthöhe außer Betracht.

Die First-/Gebäudehöhe wird wie folgt bemessen:
- Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe bzw. der Oberkante Attika.
- Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden:
Stellplätze, Carports, Garagen, Gartenhütten ohne Aufenthaltsräume bis 10 m² Grundfläche, Holzlagerschuppen, Schwimmbäder, Müllbehälter, Terrassen, Behälter für Energieträger, Zisternen.

Von diesen Anlagen sind Carports, Garagen, Gartenhütten, Holzlagerflächen und Schwimmbäder mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straßengrenze zu errichten.

Werden Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen geplant, ist die Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers einzuholen (siehe Hinweis Nr. 13).

7.2 Auf Grundstücken entlang des Hollerbachs ist abweichend von 7.1 in einem Streifen von 3 m Breite parallel zum Bachverlauf die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

7.3 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

7.4 Abweichend von 7.3 ist auf der privaten Grünfläche Ziffer 1 die Errichtung einer Gerätehütte mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.
Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc., Toilettenhäuser sowie KFZ-Stellplätze sind unzulässig. Das Lagern von Holz ist ebenfalls nicht zulässig. Die Errichtung der Gerätehütte sowie von Wegen und Plätzen sind nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hollerbachs zulässig. Der hierfür insgesamt beanspruchte Flächenanteil darf 5% der Grundstücksfläche nicht übersteigen.

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

8.1. Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen.
Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetztes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.

8.2. Je Baugrundstück sind mindestens 2 Nistkästen (1 Vogelkasten, 1 Fledermauskasten) im Baumbestand anzubringen; bei zu jungem Baumbestand kann die Anbringung in der Wachstumsphase der Bäume ersatzweise an Gebäuden oder Nebengebäuden erfolgen.
Beim Neubau von Wohngebäuden ist der Einbau von mindestens 1 Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartier und 1 Niststein vorzusehen.

8.3 Das anfallende Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen der Hauptgebäude ist entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächennah über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden).
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen (siehe Hinweis Nr. 15).

9. Private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

9.1 Auf den Grundstücksfreiflächen sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu erhalten. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm.

Es ist nicht zulässig, die gemäß Absatz 1 geschützten Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaues liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen erheblich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen können.

Eine Befreiung von der Festsetzung 9.1 kann erteilt werden, wenn und soweit die Beseitigung, die Schädigung oder die Veränderung wegen besonderer Umstände des Einzelfalles geboten ist. Besondere Umstände liegen insbesondere vor, wenn:
- einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes entfernt werden müssen, weil die Erhaltung des übrigen Baumbestandes dies erfordert,
- die Beseitigung, Beschädigung oder Veränderung eines geschützten Baumes aus überwiegenden öffentlichen Interessen erforderlich ist,
- ein Baum krank ist und seine Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- von einem Baum eine unmittelbare Gefahr für bestimmte Personen und Sachen ausgeht und die Gefahr nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand zu beheben ist; zu den Gefahren für Personen zählen auch schwerwiegende Beeinträchtigungen der Gesundheit, für die nachweislich der Baum ursächlich ist,
- eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann oder
- durch den Baum die Belichtung oder Besonnung notwendiger Fenster in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Für jeden beseitigten Baum ist als Ersatz ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem in 1 m Höhe gemessenen Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die Ersatzpflanzung ist zeitnah durchzuführen, spätestens in der auf die Beseitigung folgenden Pflanzperiode.

9.2 Erhaltung waldartiger Gehölzbestände (Umgrenzung Flächen 7, 8, 11, 12)
- Erhaltung eines geschlossenen Gehölzbestands mit Dominanz von Waldbaumarten (Kronenschluss der Waldbaumarten). Bei erforderlichen Nachpflanzungen sind Gehölze der Artenverwendungsliste 1 zu verwenden. Für die Beseitigung von Altbäumen gelten die Regelungen der Festsetzung 8.1.
- Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- An der Nordostecke des Flurstücks 162/1 (Fläche 12) ist die Anlage einer maximal 3 m breiten Zufahrt zulässig.

9.3 Erhaltung sonstiger Gehölzbestände (Umgrenzung Flächen 2, 4, 9,10)
- Die Flächen sind als geschlossene Gehölzbestände mit geschichtetem Aufbau aus Bäumen, Baumartenverjüngung und Sträuchern zu erhalten oder zu solchen zu entwickeln (Kronenschluss der Bäume und/oder Sträucher). Bei erforderlichen Nachpflanzungen sind Gehölze der Artenverwendungsliste 2 zu verwenden.
- Für die Beseitigung von Altbäumen gelten die Regelungen der Festsetzung 8.1.
- Im Bereich der Stromleitungstrasse ist die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung zu beachten (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.4).
- Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Im Bereich der Fläche 9 ist die Anlage einer maximal 3 m breiten Zufahrt zulässig.

9.4 Erhaltung von Obstwiesen (Umgrenzung Flächen 3, 6)
- Erhaltung, Entwicklung und Pflege als Hochstamm-Obst- oder Hochstamm-Wildobstwiese.
- Je angefangene 150 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten oder bei nicht ausreichendem Bestand nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft im Bestand zu sichern. Vorhandener Hochstamm-Baumbestand anderer Arten wird angerechnet.
- Erforderliche Nachpflanzungen sind durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen oder Wildobst-Hochstämmen der Artenverwendungsliste 3 vorzunehmen.
- Für die Beseitigung von Altbäumen gelten die Regelungen der Festsetzung 8.1.
- Stämme abgängiger alter Obstbäume mit Baumhöhlen sind ggf. nach Einkürzung der Kronenbereiche bis zum natürlichen Zerfall der Baumhöhlen zu erhalten.
- Der Grünland-Unterwuchs darf bis zu 3x jährlich gemäht oder abgeweidet werden. Mindestpflege: 1 jährlicher Mulchschnitt.
- Im Fall der Beweidung sind die Bäume durch die Anbringung eines geeigneten Baumschutzes vor Verbiss zu schützen.
- Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

9.5 Neuanlage von Gehölzstrukturen (Umgrenzung Fläche 2a, 2 b und 9a)
- Die Fläche 2 a ist mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste 2 zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.
- Auf der Fläche 2 b ist der Gehölzbestand der Fläche 2 mit jeweils 50 % Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste 2 zu ergänzen.
- Auf der Fläche 9a ist der Gehölzbestand der Fläche 10 mit jeweils 50 % Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste 2 zu ergänzen. Sobald die Bepflanzung der Fläche 9a erfolgt und deren Anwuchs gesichert ist, darf der Gehölzbestand auf der Fläche 9 entfernt werden. Für Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm gilt die Festsetzung 9.1 unverändert.

9.6 Neuanlage von Obstwiese (Umgrenzung Fläche 5)
- Neuanlage Entwicklung und Pflege als Hochstamm-Obst- oder Hochstamm-Wildobstwiese.
- Je angefangene 150 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Wildobstbaum der Artenverwendungsliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft im Bestand zu sichern.
- Der Grünland-Unterwuchs darf bis zu 3x jährlich gemäht oder abgeweidet werden. Mindestpflege: 1 jährlicher Mulchschnitt.
- Im Fall der Beweidung sind die Bäume durch die Anbringung eines geeigneten Baumschutzes vor Verbiss zu schützen.
- Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Die Anlage einer maximal 3 m breiten Zufahrt ist zulässig.

9.7 Private Grünfläche mit Teichanlage (Umgrenzung Fläche 1)

Der vorhandene Teich ist so zu gestalten und zu erhalten, dass mindestens eine Uferseite als Flachufer ausgebildet ist und mindestens zwei Uferseiten mit einem mindestens 2 m breiten Röhrichtsaum bewachsen sind.

9.8 Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 8.3 zum Tragen kommen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der als Teilbereich 2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Wiesenvegetation durch eine ein- bis maximal zweimalige Mahd im Jahr zu nutzen oder zu pflegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. August des Jahres durchzuführen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Anwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, zugunsten der Hinterlieger-Grundstücke, die nicht anderweitig erschlossen werden können.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46. 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Bei den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35 °zulässig.
Als Dacheindeckung sind glasierte / glänzende Dachziegel und grelle Dachfarben unzulässig.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

3. Solaranlagen

Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.

4. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abzuschirmen.
Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder zu beranken. Im Bauantrag sind die Lage der Behälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

5. Einfriedungen

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur zulässig in Form von:
- Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- offenen, maximal 1,25 m hohen Zäunen.

Bei den straßenseitigen Einfriedungen sind Sockelmauern zum Zwecke der Grundstücksbegradigung bis 0,6 m Höhe zulässig.

5.2 Einfriedungen auf Grundstücken entlang der Straßenverkehrsflächen mit geringer Parzellenbreite (Flst.179/1, 180/4, 170, 167, 184, 163, 187, 159) sind mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Straßengrenze zu errichten.

5.3 Auf den privaten Grünflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke oder als mit Laubholzhecke begrünter Maschendrahtzaun zulässig. Der Zaun darf eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

5.4 Einfriedungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes Hollerbach nicht zulässig. Die Errichtung einer darüber hinausgehenden Einfriedung kann zugelassen werden, wenn und soweit die zuständige Wasserbehörde dies auf Antrag genehmigt. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens parallel zum Bachverlauf sind Einfriedungen ebenfalls nicht zulässig.

5.5 Für Grundstücke in der Nachbarschaft des Sportplatzes (Flst. 171/5, 171/4, 175/4, 173/8, 173/4, 178/4, 177/1, 177/2, 178/3, 178/4) gilt abweichend von 5.1, dass entlang der Grundstücksgrenze Richtung Sportplatz offene oder geschlossene Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig sind. Die Einfriedungen sind dabei mit einem Abstand von mind. 2 m zur Grundstücksgrenze zu errichten und durch Vorpflanzungen (Sträucher, Hecken) mit Wuchshöhen von mind. 2 m und/oder Berankungen dauerhaft zu begrünen.

6. Gestaltung der Grundstücksflächen und Nebenanlagen

6.1 Im Baugebiet sind die Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30% der anzulegenden Flächen sind mit Hecken, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und so zu pflegen und zu erhalten, dass eine Mindest-Wuchshöhe von 2 m erreicht wird. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungstrasse darf eine End-Wuchshöhe von max. 10 m nicht überschritten werden.
Je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft im Bestand zu sichern. Vorhandener Bestand wird angerechnet.

Für die anzupflanzenden Bäume werden folgende Mindestqualitäten vorgeschrieben: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang.

Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bei bereits bebauten Grundstücken sind fehlende Pflanzungen in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf das Datum der Rechtskraft dieses Planes folgt.

6.2 Auf der privaten Grünfläche Ziffer 1 darf der Anteil von Zierrasen und Ziergehölzen 25 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Die zulässige Gerätehütte ist in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen. Ein Anstrich mit gedeckten Beige-, Braun- oder Grüntönen ist zulässig.

6.3 Die Anlage von Komposthaufen oder das Lagern von Schnittgut oder jeglicher anderer Stoffe sind innerhalb des Überschwemmungsgebiets unzulässig.

6.4 Private Grünflächen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungstrasse:
Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Mindestens 50% der jeweiligen Fläche sind mit Hecken, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und so zu pflegen und zu erhalten, dass eine Mindest-Wuchshöhe von mind. 2 m erreicht und eine End-Wuchshöhe von max. 10 m nicht überschritten wird.
Die Verwendung von Gehölzen der Artenverwendungsliste 2 wird empfohlen.

6.5 Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen und im Bereich vorhandener, zu erhaltender Bäume nicht zulässig.

7. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind Stellplätze und Zufahrten wasserundurchlässig anzulegen.
Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist über die Grundstücksentwässerungsanlage in die Kanalisation einzuleiten.
Die Befestigung von Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Ökopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen.

HINWEISE

1. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagen-Verordnung beizufügen. Der Freiflächenplan muss die Bestandsituation sowie den nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bezüglich der Freiflächen und die entsprechenden Bepflanzungspläne enthalten.

2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen. Eine Verdichtung des Bodens in den Bereichen der zeitweiligen Nutzung (z.B. durch Baumaschinen) ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

4. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

5. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.

6. Im Baugenehmigungsverfahren ist wegen der besonderen Gebietsstruktur eine artenschutzrechtliche Beurteilung zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einzuholen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der zu untersuchenden Inhalte wird angeraten. Es wird weiterhin angeraten, die Untersuchung so frühzeitig vor Einreichung der Unterlagen durchzuführen, dass auf eventuelle artenschutzrechtliche Erfordernisse bei der Zeitplanung noch reagiert werden kann.

7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 befindet sich innerhalb eines bestandskräftig festgesetzten Schutzgebietes (Wasserschutzzone III) für die Trinkwassergewinnungsanlage *Brunnen I* (Wildsachsen).

8. Entlang des Hollerbaches ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, dass im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

9. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 führt die 380-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Koblenz–Pkt. Marxheim der RWE und die 110-kV Süwag/DB Gemeinschaftsleitung, die mit ihren Schutzabständen im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

10. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de

11. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird darum gebeten, das Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

12. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, für die im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein vorgreifendes Waldrodungsverfahren gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) zu stellen ist. Dies betrifft Flächen der Flurstücke:
185/6,
186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/6, 186/7, 186/8,
161/1, 161/2,
162/1, 162/2.

13. Innerhalb der Schutzstreifen der 380-kV-Hochspannungsfreileitung Pkt. Koblenz–Pkt. Marxheim der RWE und der 110-kV Süwag/DB Gemeinschaftsleitung bedürfen alle geplanten Einzelmaßnahmen der schriftlichen Zustimmung der Leitungsträger Syna GmbH und Amprion GmbH, insbesondere Baumaßnahmen z.B. durch Nebengebäude (Schuppen, Garagen, etc.), temporäre Bebauungen (z.B. das Aufstellen von Zelten), Geländeniveauveränderungen, der Einsatz von Maschinen (z.B. Bagger, Kipplader, Kräne) sowie Anpflanzungen.

14. Im Allgemeinen Wohngebiet können genehmigte Bestands-Wochenendhäuser im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin als Wochenendhäuser genutzt werden.

15. Bei der Errichtung einer Zisterne wird diese erst ab einem Speichervolumen von mind. 3 m³ für die Abwassergebühr relevant (§ 33 Entwässerungssatzung Stadt Hofheim a. Ts.).

16. Im Plangebiet sind folgende Verbote der Schutzverordnung des Tiefbrunnes I „Wildsachsen" zu beachten: a) das Abwasserversenken, Abwasserverregnung und Abwasserbehandlung, e) das Errichten von geschlossenen Wohnsiedlungen ohne Kanalisation, h) das Lagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoff ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickerung in den Untergrund, m) das Anlegen von Sickergruben, das Anlegen von Gewässern (insbesondere künstliche Gewässer, p) das Entleeren von Wagen der Fäkaliengruben, r) größerer Erdaufschüttungen ohne ausreichende Sicherung.

17. Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Weitere Informationen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 4 enthalten.

Artenverwendungslisten

Artenverwendungsliste 1
Waldbaumarten zur Nachpflanzung in Flächen zur Erhaltung waldartig strukturierter Bestände (Festsetzung 9.2)

Mindestqualität der Pflanzungen: Forstpflanzen.
Laubbäume: leichter Heister, Höhe 100/150 cm; Nadelbäume: Mindesthöhe 100 cm.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Artenverwendungsliste 2
Bäume und Sträucher zur Nachpflanzung in Flächen zur Erhaltung sonstiger Gehölzbestände (Festsetzung 9.3)

Mindestqualität der Pflanzungen: Forstpflanzen.
Laubbäume: leichter Heister, Höhe 100/150 cm; Nadelbäume: Mindesthöhe 100 cm.
Sträucher: 2x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Artenverwendungsliste 3
Obst und Wildobst zur An- und Nachpflanzung in Flächen zur Erhaltung oder Neuanlage von Obstwiesen (Festsetzungen 9.4 und 9.5)

Mindestqualität der Pflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 12 cm.

Kulturobst	
Malus domestica in Sorten	Apfel
Hilfe bei der Auswahl geeigneter regionaler Apfelsorten:	www.streuobstapfel.de
Pyrus communis in Sorten	Birne
Prunus domestica in Sorten	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Prunus avium in Sorten	Süßkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Ebenfalls zulässig:	
Juglans regia in Sorten	Walnuss
Castanea sativa	Edelkastanie
Wildobst	
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Übersichtsplan M 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 135 "Junghainzehecken"

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG WILDSACHSEN
TEILBEREICH DER FLUR 3

Maßstab: 1 : 1000
Datum: August 2016

HOFHEIM AM TAUNUS

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 24.12.2010

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 05.06.2015 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 15.06.2015 bis 10.07.2015

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 16.12.2015 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 12.02.2016 in der Zeit vom 22.02.2016 bis 24.03.2016

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2016 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Stand der Plangrundlage (Kataster): März 2015

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2010

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 22.06.2015

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 22.02.2016

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2016

Hofheim am Taunus, den 10.08.2016
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 12. AUG. 2016

Hofheim am Taunus, den 12. AUG. 2016
Bürgermeisterin