

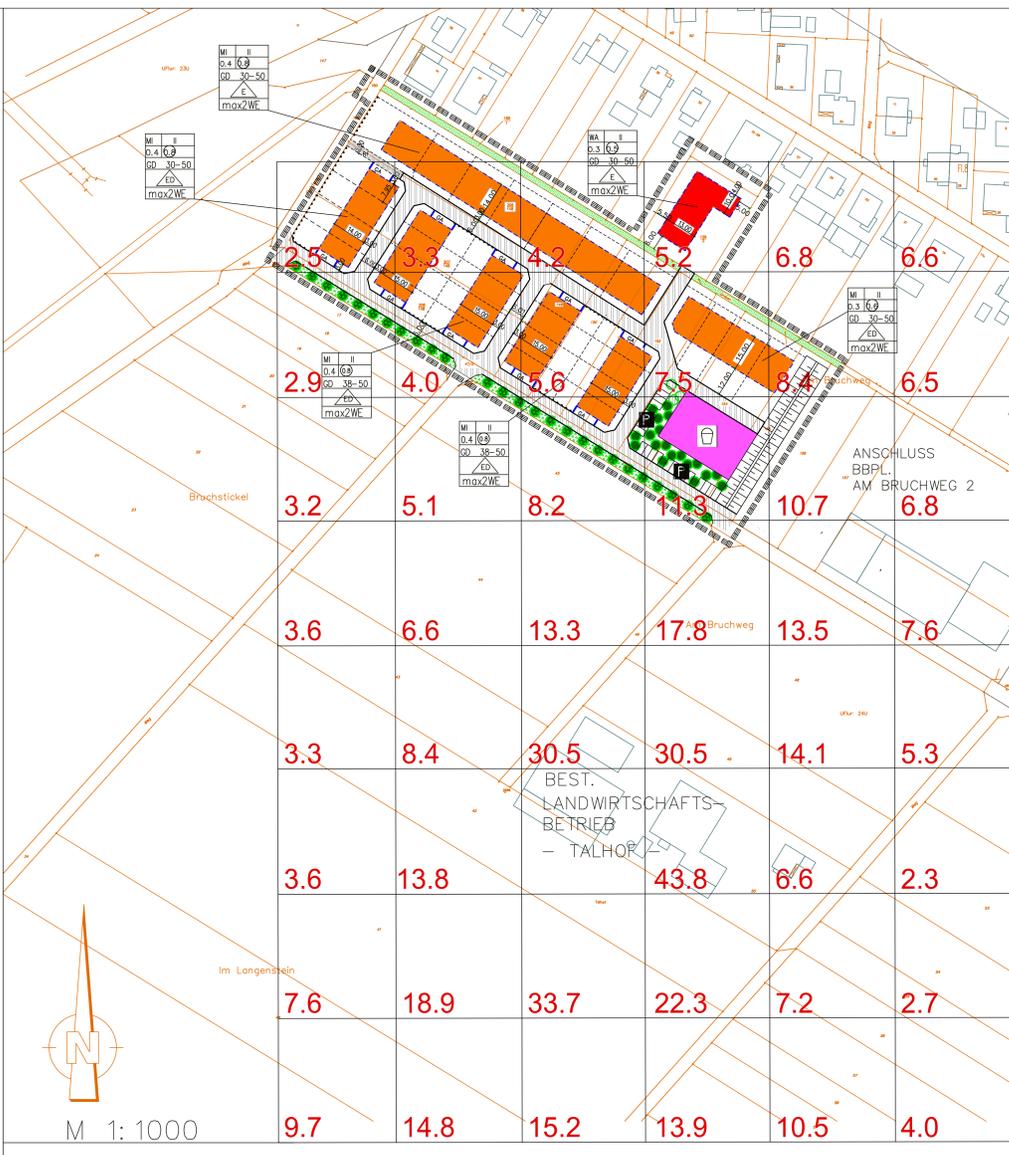
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

- HINWEISE**
Die textlichen Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Bruchweg 1, im Stadtteil Geltenhausen-Meerholz.
Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist identisch mit dem zahnförmig festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den Geltungsbereich werden die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.
- Fernmeldeanlagen**
Das Fernmeldeamt Hono ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.
- Denkmalschutz**
Nach § 20 DDenSch sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Main-Kinzig-Kreis alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Saxeite etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Innerhalb des Planbereiches liegen vorgeschichtliche Siedlungsreste. Zur Sicherung dieser Siedlungsreste sind vor Beginn jeder Art von Erdarbeiten archäologische Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchzuführen. Diese Bergungs- und Dokumentationsarbeiten sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Für diese Arbeiten sind ausreichend Zeit und Kosten einzuplanen.
- Von- und Entsorgung**
Für das Projekt sind bauliche Be- und Entsorgungsanlagen zu erstellen, die einer Genehmigung nach § 39 des Hess. Wassergesetz (HWG) durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen.
- Versorgungsanlagen**
Die Versorgungsanlagen sind geeignet und ausreichende Flossen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Wasserspeichernde Stelle**
Der Einbau von Lagerstanks bzw. die Lagerung wasserspeichernder Stoffe ist gemäß § 41 HWG und § 62 WVG rechtmäßig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzebestände und Vegetationsflächen**
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schmelobst (z.B. Nektarin und Elsbäume), ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauverfahren unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn ein anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Bauführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18929 zum Schutz von Bäumen, Pflanzstellen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RSBB).
27. Oberboden- und -schutz
Der Oberboden sowie kulturlandfähige Unterböden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung dieses Gebietes Bodenressourcen nicht verloren gehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenabtragungen und getrennt vom Unterboden oberhalb vom Baubetrieb gesondert zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umgründung des Lagers sowie eine Zerschlagung sind zu vermeiden. Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 18929 bindend. Des Weiteren ist die DIN 18915 zu beachten.
28. Grenzabstände
Bei vorgeschriebenen Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
29. Straßeneinbeziehung
Die Bauwerksanordnungen des Straßennetzes sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringfügigen Abweichungen in der Inszenierung führt, z.B. No- Niederdruckkomponenten oder vegetarische Lichtquellen.
30. Baugrund
Aufgrund der angetroffenen Untergroundverhältnisse ist bei einer Unterhaltung der Gebäude eine wesentliche Bodenverbesserung bei der Herstellung der Baugrube ist mit einer Wasserhaltung zu rechnen. Die angetroffenen Sondenschichten neigen zum Fließen, sodass die Änderung eines Baugrubenverbaus nicht auszuschließen ist. Bei einer Nichtunterhaltung ist eine Pfostengründung anzusetzen. Das Pfosten ist vorab abzurufen und mit einer stabilisierenden Sauber- leitfähigkeit zur Mindestgröße von 0,22 mm in einer Stärke von d Min= 0,25 m zu versehen. Die Bodenplatte sollte eine Mindest- stärke von 0,30 m nicht unterschreiten. Es ist eine Bodenpressung von max. 0,5 bis 0,70 kN/m² einzuhalten. Die Bodenplatte ist mit einer doppelten Bewehrung zu versehen. Gemäß der o.g. Gründung ist die Grundruchteichtheit mind. 2-fach gewährleistet und die zu erwartenden Setzungen liegen unter 2,0 cm. Bei einer Nichtunterhaltung ist die Bodenplatte in wasserndem Beton herzustellen. Für das aufgetragene Mauerwerk gilt normierter Feuchtschutz gem. DIN 18215, Teil 4.
Grundruchteichtheit ist auf dem Baugelände eine Verankerungsmöglichkeit von Oberflächwasser möglich. (Kf-Wert des anstehenden Bodens rd. 5,0 x 10⁻⁵ s/m²). Es ist jedoch zu beachten, dass gerade bei starken Niederschlägen der Grundwasserspiegel sehr hoch ansteigt. Die anstehenden Sandsteinchen sind der Bodengruppe Su-1-2 zuzuordnen und sind als Rückverfüllungsmaterial für Baugruben bzw. Kanalarbeiten gut geeignet. Einleitungen bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.
31. Altlasten
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unentdeckte Altlasten oder Altlasten angetroffen werden. Dabei kann es sich um unterirdische oder oberirdische Altlasten handeln. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden, sind die erdunterschiedliche Bereiche der Altlasten (Kf-Wert) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versäuerter Erdboden oder Asbestablagerungen) gene. Es ist jedoch unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, oder der nächsten Polizeistation anzuzeigen.
32. Immissionschutz
Im Plangebiet können Geruchsmissionen durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb – Talhor – auftreten. Diese stellen, soweit sie aus der dortigen Bewirtschaftung / Tierhaltung nach den Regeln der guten fachlichen Praxis resultieren, keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar und sind somit als nicht erheblich bedingt einzustufen.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT (§ 8 BAUGB)**
3. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen sowie durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschosshöhenzahl definiert.
32. Unzulässige Nutzungen
Hier "Mischgebiet" gemäß § 6 BauVVO; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 6 (3) – Vergünstigungsstätten – werden ausgeschlossen.

- Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür genehmigten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit Stellplätze in Umkleekabinen für Flächen von Stellplätzen im Bebauungsplan festgesetzt sind, dürfen diese nur in Rasengrasser, Rasengrasserflächen oder Versickerungspflaster hergestellt werden. Die Zuwegungen sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen, oder sind in die angrenzenden Grünflächen zu integrieren.
- Öffentliche Grünfläche**
Die öffentliche Grünfläche ist mit Ausnahme der reinen Spielplätze mit Rasen (RSM 7.1.1) einzudecken und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die auf dem Spielplatz zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstämmen aus der Artenliste 1 zu pflanzen.
- Pflanzfestsetzungen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und Bodendeckern dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)
Die Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Abstände zwischen den Grundstücksflächen sind ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Mindestens 25% der Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
Brennende und überliegend geschlossene Wände mit mehr als 20 cm Fläche sind zu begrünen.
Mindestens 25% dieser Wandoberflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Für die Befestigung der Grundstücksflächen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste 2 zu verwenden.
Landschaftstypologische Gehölze sind nicht zulässig.
Die Pflanzreihen sind mit Sträuchern und Bodendeckern dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
Alle Dachflächen von Garagen, Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Neigungswinkel von weniger als 5 Grad sind begrünt zu werden und dauerhaft zu unterhalten.
Art und Umfang der Bodenpflanzungen der Grundstücksflächen sind in dem Freiflächenplan zum Baubeginn darzustellen.

Artenliste 1 "Straßenbäume"	Artenliste 2 "Baum- und Gehölzpflanzungen der Grünflächen"
Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Fraxinus excelsior Sorbus aucuparia Sorbus arlic Tilia cordata	Silberahorn Feldahorn Hainbuche Stieleiche Esche Eberesche Mehlsäure Winterlinde
Artenliste 2 "Baum- und Gehölzpflanzungen der Grünflächen"	Artenliste 3 "Empfehlungen für weitere Gehölzpflanzungen"
Acer platanoides Acer negundo Carpinus betulus Corylus avellana Acer spic. Sorbus aucuparia Sowas Obstbäume heimischer Sorten als Hochstämme	Quitté Rohweide (Heckengeholz) Hainbuche (Heckengeholz) Berberitze Rosen als Strauchrosen Sowas Nutzpflanz (Him-, Johannis-, Stachel- und Brombeere)
Artenliste 4 "Wandbepflanzung"	Auswahlmaßnahmen
Diemella montana "Rubra" Clematis viticla Hedera helix Lonicera henryi Parthenocissus tricus "Veltchii" Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"	Anemonen – Waldrebe Clematis viticla Efeu Immergrüne Gelbheide Selbstklimmender Wein Mauerefeu
Auswahlmaßnahmen	
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und Bodendeckern dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB) Die Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Abstände zwischen den Grundstücksflächen sind ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Mindestens 25% der Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB) Brennende und überliegend geschlossene Wände mit mehr als 20 cm Fläche sind zu begrünen. Mindestens 25% dieser Wandoberflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Für die Befestigung der Grundstücksflächen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste 2 zu verwenden. Landschaftstypologische Gehölze sind nicht zulässig. Die Pflanzreihen sind mit Sträuchern und Bodendeckern dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Alle Dachflächen von Garagen, Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Neigungswinkel von weniger als 5 Grad sind begrünt zu werden und dauerhaft zu unterhalten. Art und Umfang der Bodenpflanzungen der Grundstücksflächen sind in dem Freiflächenplan zum Baubeginn darzustellen.	

- Verkleinerung**
Nicht überbaubare Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen oder zu begrünen (§9(1) 25a BauGB). Die nicht begrünzte, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in wasserundurchlässiger oder bedingt wasserundurchlässiger Belägen anzulegen (§9(1) 25a BauGB). Die Entwässerung der Wegeflächen und sonstiger nicht begrünter Freiflächen hat möglichst in die angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.
Die Verkleinerung von Dachwässern über Rinnen oder Schluckrinnen ist durch die zuständige Wasserbehörde zu genehmigen. Auch die Einleitung in den Graben bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
- Straßenverkehrsflächen**
Entlang der Straßen und Rad- und Fußwege sind Straßenbäume vorgesehen. Eine Unterpflanzung aus Bodendeckern oder bodendeckenden Sträuchern ist vorgesehen.
Die Straßenbäume sind durch entsprechende Einrichtungen vor Beschädigungen zu schützen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 81 HGB). Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**
(§ 81 HGB und § 9 (4) BauGB)
- Mülltonnen**
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können. Mülltonnenabstellplätze sind mit Strauchwerk dicht zu umplanzen.
- Dachdeckung**
Die Dachdeckung soll in kleinteiligem Material erfolgen, die Farbe der Dachdeckung ist rot bis rotbraun.
- Gäuben**
Gäuben sind zulässig. Die Gäubenbreite darf maximal 2/3 der Hausbreite betragen. Der seitliche Abstand zum Ortsgiebel des Hauses muß mindestens 1,2 Meter betragen.
- Kniestocke**
Kniestocke sind zulässig. Die Kniestockhöhe darf 1,25 Meter gemessen an der Außenwand, zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachdeckung nicht überschreiten.
Kniestocke, die durch einen Gebäuderückzug bedingt sind, wobei der Rückzug weniger als 70% der Außenwandlänge betragen darf, sind zulässig.
- Gebäudehöhen**
Die Gebäudehöhen, gemessen zwischen Hinterkante Erschließungsfläche und Oberkante Übergangswand im Mittel der Gebäudebreite darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 Meter bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 Meter nicht überschreiten.
- Abgrabungen / Aufschüttungen**
Die Höhe der Grundstücke darf nur geringfügig (maximal 0,5 Meter) verändert werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzuschließen.
- Einfriedigungen**
Grundstücksfreiflächen, die an freie Landschaft angrenzen, sind mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubbgehölzen einzufriedigen. Die Pflanzenauswahl muß der Artenliste 3 entsprechen (§ 9 (1) 25a BauGB).
Für die straßenseitigen Einfriedigungen der Grundstücke sind zulässig:
Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,25 Meter.
Rosentanzelwälder.
Für die seitlichen und rückseitigen Einfriedigungen sind zulässig:
Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.
Zäune bis max. 1,20 Meter aus Maschendraht oder Holzlattenzaun.
Maschendrahtzäune sind durch Heckenpflanzungen oder Rank- und Kletterpflanzen zu verdecken.
- Regenentwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser aller Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuführen.
Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 20 l/m² projektierte Dachfläche betragen.
Dieses aufzufangen Wasser ist zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassererzeugung in den Gebäuden zu benutzen.
Ein Zisternenbehälter ist an das Kanalsystem anzuschließen. Wird eine Einleitung in den Graben / Vorlauf oder eine Verankerung geplant, sind bei der zuständigen Wasserbehörde die entsprechenden Einzelanträge zu stellen.
- GRÜNDUNGSPLAN**
Externe Kompensationsmaßnahmen
Maßnahme ER 1
Übernahme eines Teiles der Maßnahme zur Wiederanbindung des Weidengraben im Bereich Meerholz. Lage: Gemarkung: Meerholz, Flur: 22, Flurstück: 43 und 45
Maßnahme: Neuanlage eines Feuchtdahmstrittes unter Ausnutzung der Bodenstruktur, z. h. vorhandener Bodenvertiefungen und Klüften. Die Wasserentwässerung wird durch die Niederschlagswasser- und den Anlauf des obersten Grundwassers gesichert. Es erfolgt kein Wasserzufluß und keine Wasserentnahme. Die maximale Tiefe beträgt 1,80 Meter. Das Aufbaumaterial wird in der Ausen eingeleitet. Die Einsohl der entstandenen Rohflächen erfolgt mit heimischen Geotexten.



ZEICHENERKLÄRUNG GEMASS PLANZEICHENVERORDNUNG UND ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- KINDERSPIELPLATZ
 - GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GARAGEN
 - PARKPLATZ
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - MAXIMAL ZULASSIGE ANZAHL VON WOHNHEINHEITEN PRO GRUNDSTÜCK
 - Masszahl (Beispiel)
 - BEREICH OHNE AUS- UND EINFAHRT
 - Grabenparzelle mit Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser
 - DARSTELLUNG DER GERICHTSMESSEUNGEN MIT ANGABEN DER HAUFIGKEIT VON GERICHTSMESSEUNGEN IN % ZUL. WA GEBIET ± 10%
 - LARMSCHUTZWALL
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - MISCHGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0.4 GRUNDSTÜCKSZAHL
 - 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 - DICHTE HECKEN- UND BAUMBEPFLANZUNG
- BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN**
- BAUGRENZE
 - OFFENE BAUWEISE
 - GEWEGTE DACHFORM
 - DACHNEIGUNG
 - EINZEL- ODER DOPPELHAUSBEBAUUNG
 - EINZELHAUSBEBAUUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH NIVEAUGLEICHER STRASSENBAU
 - RAD- UND FUSSWEG
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BEBAUUNGSPLAN: 1. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1. IN GELNHAUSEN MEERHOLZ

RECHTSGRUNDLAGE
ZU DIESER PLANZEICHENVERORDNUNG GELTEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE. GESETZLICHE GRUNDLAGE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DAS BAURECHT (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGB I S. 2414) DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 22. JULI 2011 (BGB I S. 1009) GEÄNDERT WORDEN IST.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	AM	30.06.2011
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE NACH § 2 (1) BAUGB BEKANNTGEMACHT	AM	14.09.2011
ENTWURFSBESCHLUSS	AM	18.01.2012
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE NACH § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT	AM	10.02.2012
OFFENLEGUNG	VOM	20.02.2012
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE NACH § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT	BIS	23.03.2012
SATZUNGSBESCHLUSS	AM	20.06.2012
DER BEBAUUNGSPLAN - 1. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1, WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.	AM	

INKRAFTTRETEN
DER BEBAUUNGSPLAN - 1. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1, WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHTUNG TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

GELNHAUSEN DEN BÜRGERMEISTER SEGEL

THOMAS PETER
DIPL. ING. ARCHITEKTUR & STÄDTTEKUR
AM SPORTFELD 12
D-65926 HILF
TEL. 069-81177
FAX 069-81640
E-MAIL: thp@tpe-planning.de

SATZUNG

DATUM: 10.02.2012 M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN:
1. ÄNDERUNG DES BBPL. AM BRUCHWEG 1.
IN GELNHAUSEN MEERHOLZ