Bebauungsplan "Balzenbacher Straße " im Ortsteil Nieder- Liebersbach

Gemeinde Birkenau

Gemarkung Nieder-Liebersbach, Flur 1, Nr. 1/2, 1/3, 2/4, 2/5, 3/5 (teilw.) 4, 12/5, 12/6, 275/2, 275/3, 278/1, 323/2, 330/1 (teilw.) und Flur 7 Nr. 41/ 7, 41/10, 40/3 (teilw.)

PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gemäß Textteil A. 1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Zahl der Vollgeschosse gemäß Textteil A. 2	GRZ gemäß Textteil A. 2	GFZ gemäß Textteil A. 2	Dachform Dachneigung	TWH (Traufwandhöhe) (Angaben in Meter über Bezugspunkt 1)) gemäß Textteil A. 2	FH (Firsthöhe) gemäß Textteil A. 2
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II* 2)	0,35	0,7	Sattel-, Walmdach 20° - 40°	4,5	
B1		ED	I	0,4	0,4			6,0
B2						Pultdach 10 - 25°		8,0
C		ED	II* 2)	0,4	0,8		4,5	
D	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	ED	II	0,6	1,2	Sattel-, Walmdach 20° - 45°	6,5	10,5
E	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II* 2)	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach 20° - 40°		7,5
F		ED	II* 2)	0,35	0,7	Pultdach 10 - 25°		8,0
G		ED	II	0,4	0,8	Sattel-, Walmdach		10,5

1) Definition der Bezugspunkte siehe textliche Festsetzungen A 2.4.
2) Das zweite Vollgeschoss ist ausschließlich im Keller- oder Dachgeschoss zulässig.

InfraPro Ingenieur GmbH & CO. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Balzenbacher Straße". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt und wie folgt ergänzt.

WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) - i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind
- gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen
- gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) - i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen nicht zulässig sind;
- gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen);
- gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten);

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;
- gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).

Die allgemein gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden gewerblich genutzte Mobilfunkanlagen als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerblich genutzten Mobilfunkanlagen nicht zulässig sind.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogenen Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige GR als Obergrenze [in m²] wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt der sich ergibt aus:
a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Wert, oder
b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.

2.2 Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulicher Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe TWH (als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) sowie die Angabe der Firsthöhe bestimmt. Die Obergrenzen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die Firsthöhe baulicher Anlage darf durch technische Bauteile, wie z. B. Antennen, Schornsteine, etc. um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.4 Die Bezugspunkte werden für die einzelnen Teilbereiche wie folgt definiert.
Für die **Teilbereiche A B1, B2 und C** bezieht sich die Angabe auf die Höhe des anstehenden natürlichen Geländes am Schnittpunkt mit der bergseitigen Gebäudeaußenwand, mittig gemessen.
Für die **Teilbereiche D, E und F,** bezieht sich die Angabe auf die Oberkante der südlich bzw. nördlich angrenzenden Erschließungsstraße (Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte), gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

3.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (bis zu 1,50 m Tiefe) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen etc.) ist gem. § 6 (6) HBO und § 23 BauNVO zulässig.

3.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Vorgärten (= nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Standplätze für bewegliche Müllbehälter, in die Einfriedung integrierte Müllmonnenumgrenzungen sowie Abstellplätze für Fahrräder können auf untergeordneten Flächen (bis max. 15 m²) zugelassen werden. Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 4 sind ebenfalls zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:

4.1 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist beschränkt auf die nach HBO genehmigungsfreien Anlagen (§ 55 HBO, Anlage 2). Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb der Vorgartenzone und grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche GR von maximal 15 m² zulässig. Ihre Höhe darf 3 m nicht überschreiten.

4.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO:

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB (Flächen für Garagen/ Carports) zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Carports und Stellplätze im Bereich der Vorgärten bis einschließlich der hinteren Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind grundsätzlich von Garagen, Carports und Stellplätze freizuhalten.

4.4 Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzverordnung der Gemeinde Birkenau – je abgeschlossene Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Zufahrten zu Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche (GFL 1) besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche (GFL 2) besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

6.1 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig

6.2 Die im Planteil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" festgesetzte Fläche ist in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.
Die als „Wirtschaftsweg" festgesetzte Fläche entlang der bergseitigen Geltungsbereichsgrenze ist in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen. Eine Befestigung durch Beton-, Pflaster- oder Asphalt Beläge ist nur auf dem in Gefällerichtung verlaufenden Verkehrsflächenabschnitt mit Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" zulässig, um Abtrag durch Erosion vorzubeugen und die witterungsunabhängige Befahrbarkeit sicherzustellen.

7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

7.1 Auf den Grundstücken sind je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein lokaltypischer Obstbaum (Hochstamm) oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume (Ziffer 8.1) sind darauf anzurechnen. Der Anteil an Strauchgehölzen muss mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche betragen. Die

7.2 Auf der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche – Ortsrandeingrünung - ist eine zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Straucharten (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Der Anteil einer Art beträgt max. 20 v. H. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1 m. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch Auf-den-Stock setzen im Abstand von 10-12 Jahren, wobei einzelne Überhälter belassen werden. Die Anlage einer Formschnitthecke ist nicht zulässig.

7.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen oder dorftypischen, standortgerechten Arten (z.B. gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu erfolgen.

7.4 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

7.5 Auf der im Planteil dargestellten öffentlichen Parkfläche sind zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (gemäß Artenliste unter Ziffer 7.7) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Planteil dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Die Pflanzung ist innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Fertigstellung des Parkplatzes durchzuführen.

7.6 An der hangseitigen Geltungsbereichsgrenze sind entlang des neu anzulegenden Wirtschaftsweges auf den Modellierungsflächen extensiv gepflegte Saumstrukturen zu entwickeln. Die Flächen sind nach Abschluss der Wegebaumaßnahme mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

7.7 Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. rubusta	Ulme

Dorftypische Elemente:

Juglans regia	Walnuss
Regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissust. Veitchii	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Dorftypische Elemente:	Echter Wein, Spalierobst

Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StUmind. 8/10

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Dorftypische Elemente:	Flieder, Forsythie, Buchsbaum

Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100

8. § 9 (1) Nr. 25b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Vorhandene Bäume (StU >80 cm gemessen in 1 m Höhe) sowie die im Planteil dargestellten Gehölzbestände auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, kann im Einzelfall von der Festsetzung befreit werden sofern an anderer Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Straßenböschung (Teilfläche der Straßenparzelle K208) ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge sind zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist durch Anlage eines maximal 1,2 m hohen Zaunes entlang der privaten Grundstücksflächen vor Betreten zu sichern. Einzelne standortfremde Gehölze im Bestand (Fichten und Thuja oberhalb der Gabionenmauer) sind zu entfernen und durch die Pflanzung heimischer Gehölze in gleicher Anzahl auf der öffentlichen Grünfläche zu ersetzen. Darüber hinaus sind zwei Nussbäume (StU mind. 16/18) gemäß Plandarstellung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den im Plan dargestellten Baum-Pflanzstandorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der ersten beiden Pflanzperioden nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

9. § 9 (1) Nr. 17 BauGB: Fläche für Ausschüttungen:

Auf der im Planteil festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist zur Ableitung des Hangwassers ein Wall mit min. 0,5 m Höhe anzulegen und zu erhalten. Die Aufschüttung ist in die Ortsrandeingrünung zu integrieren.

10. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

10.1 An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind im Zuge des Straßenbaus Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenquerprofils erforderlich. Bau- und Stützmaßnahmen, die Veränderung der Grundstückshöhe im Zuge des Straßenbaus (Böschungen) sind von den Grundstückseigentümern bis zur einer Breite von ca. 0,75m zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der Stellplätze und notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Dächer sind mit kleinformatigen, nicht spiegelnden Werkstoffen einzudecken. Dacheindeckungen aus Faserzementwerkstoffen und Kunststoffprodukten sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist nur in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-), oder Schleppgauben zugelassen. Es darf jeweils nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen, die Gesamtlänge einzelner Gauben sollte 2 m nicht überschreiten. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudecke muss mindestens 1,20 Meter betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

1.3 Die o. g. Festsetzungen zu Ziffer 1.1–1.2 gelten nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig).

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

2.1 Mauern zur Abgrenzung von Grundstücken sind unzulässig. Ausnahme sind statisch erforderliche Stützwände zur Abfangung des Geländes. Stützmauern am hangseitigen Straßenanschluss sind dem Straßenverlauf anzupassen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,50 m betragen.

2.2 Hecken sind als Einfriedung zu bevorzugen. Sie sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

2.3 Zäune sind bei Bedarf bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind mit naturfarbenem Maschengeflecht oder in Holz auszuführen. Blickdichte Ausführungen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden, sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen einschließlich der unterbauten Freiflächen innerhalb bebauter Grundstücke sind als Gartenflächen anzulegen, soweit diese nicht durch zulässige Hauszugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4.2 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, vorzugsweise barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen.

C. Hinweise

1. Gestaltungshinweise:

Zur weitgehend einheitlichen Gestaltung des Baugebietes werden folgende Empfehlungen gegeben:
- Höhenlage der Gebäude und Dächer: Grundsätzlich soll der bestehende Höhenverlauf aufgenommen werden. Notwendige Geländeterrassen sollen nicht höher als 1,50m angefüllt werden. Bei der Material-/Konstruktionswahl sollten z.B. Floorwallsteine und Sichtbeton abwechseln.
- Garagen und Carports in Grenzlage sollten in Abstimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer möglichst einheitlich in Gestaltung und Ausführung erstellt werden. Flachdächer sollten begrünt werden. Abschlusswände sollten ebenfalls begrünt, bzw. talseitig bis zu 1/3 der Gebäudehöhe angefüllt werden. Integrierte Garagen (Verbund mit Wohnhaus) sollten einheitlich im Dachflächenverbund mit dem Hauptdach zu gestalten.
- Anlagen zur Entsorgung (Müll) sollen in die Baulichkeiten von Garagen, Carports und Gebäuden mit einbezogen werden, freistehende Boxen sollten vermieden werden.
- Geräteschuppen und Remisen sollten nicht in der Vorgartenzone errichtet werden. Sie sollten im grenznahen Bereich der Grundstücke in Absprache mit dem jeweiligen Nachbar koordiniert und nicht als Anbauten an bestehende Gebäude realisiert werden.
- Farbgebung: Dächer/Dacheindeckungen sollten in dem Farbspektrum RAL 9006-10, 7016-23, 8003-07 vorgenommen werden. Für Fassaden wird das Farbspektrum RAL 9010, 9018, 1001, 1002, 1013-15 empfohlen.
- Fassadengestaltung: Es sollen nicht mehr als 3 verschiedene Oberflächensysteme verwendet werden, hierbei soll die Hauptfläche 60% betragen, beispielsweise ist eine Aufteilung in 60% Putz, 40% Holz möglich. Glas- oder Aluminiumfassaden, sollten außer bei Wintergärten vermieden werden.

2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 6107, informieren.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten.

4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 42 (3) HWG), soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt, sondern verwertet werden. Aufgrund der des topographisch bewegten Geländes im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Beseitigungspflicht für Abwasser durch die Gemeinde. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen wird jedoch die Verwertung von Niederschlagswasser durch sammeln in Zisternen für häusliche Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung empfohlen.

5. Sichtdreiecke

Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen und Wege sind die nach RAS-K-1 geforderten Sichtdreiecke nachzuweisen und dauerhaft von jeglichen Sichthindernissen, wie z. B. baulichen Anlagen oder Bepflanzung, ab einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Endaufwuchshöhe von 0,8 m nicht überschreiten.

6. Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m3/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

7. Eingriffskompensation

Es wird darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Birkenau sowie über das Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft gemäß Zuordnung in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und §23 BauNVO)
   - Baugrenze
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - 1 Wirtschaftsweg siehe textliche Festsetzung A. 6.2
   - P Öffentliche Parkfläche siehe textliche Festsetzung A. 6.2
3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
   - öffentliche Grünflächeen, hier: Straßenböschung siehe textliche Festsetzung A. 8.2
   - Bereich für Versickerungsmulden auf privaten Grünflächen hier: Ortsrandeingründung s. textliche Festsetzung A. 7.2
4. Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
   - Flächen für Aufschüttungen Aufschüttungen gegen Hangwasser siehe textliche Festsetzung, A.10.
5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Nr. 20 BauGB)
   - Erhalt Bäume ergänzend s. textliche Festsetzung A. 8.1
   - Erhalt Hecke ergänzend s. textliche Festsetzung A. 8.1
   - Anpflanzung : Bäume ergänzend s. textliche Festsetzung A. 8.1
6. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen / Carports (GA/C) und Gemeindschaftsanlagen (GAn)
   - mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
   - mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Art- und Maßfestsetzungen
   - nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: private Gartenfläche

Hinweise
- Gebäudebestand
- Gebäudeabbruch
- 10,76 Bemaßung in Metern
- Höhenlinien

RECHTSVORSCHRIFTEN

Geltende Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***16.05.2006*** die Aufstellung des Bebauungsplans "Balzenbacher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***11.10.2007*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes fand in der Zeit vom ***22.10.2007*** bis einschließlich ***22.11.2007*** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am ***11.10.2007*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***12.10.2007*** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich ***22.11.2007*** zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ***08.02.2011*** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ***30.07.2011*** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung, Umweltbericht, sowie den bis dahin vorliegenden, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ***08.08.2011*** bis einschließlich ***09.09.2011*** öffentlich ausgelegen.

5. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ***02.08.2011*** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

6. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am ***19.02.2013*** geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

7. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Balzenbacher Straße" in ihrer Sitzung am ***19.02.2013*** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Balzenbacher Straße", bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau,
Birkenau, den 20.02.2013

Gemeinde Birkenau/Odw. Kreis Bergstraße Siegel

Bürgermeister

8. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

9. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am 28.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Balzenbacher Straße" tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau,
Birkenau, den 01.09.2014

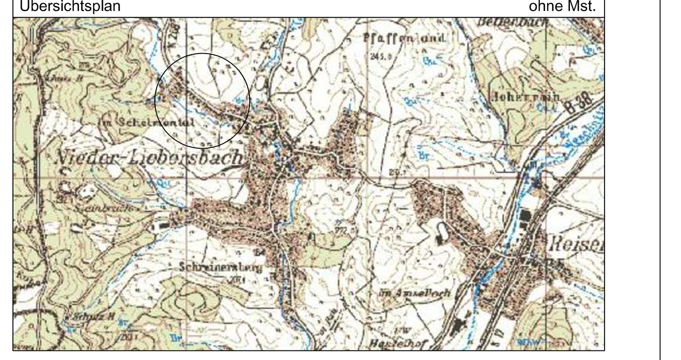
Gemeinde Birkenau/Odw. Kreis Bergstraße Siegel

Bürgermeister

Ordnungsschlüssel: 006-31-4-3037-006-123-0

Gemeinde Birkenau Hauptstraße 119 69488 Birkenau	ISH GmbH Villa Berg, Zinkgräfstraße 64 69469 Weinheim	Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 01.09K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 19.02.2013 Index A

Übersichtsplan ohne Mst.



GEMEINDE BIRKENAU

Bebauungsplan
"Balzenbacher Straße"
Gemarkung Nieder- Liebersbach, Flur 1,7

Satzung

Maßstab 1:500 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de