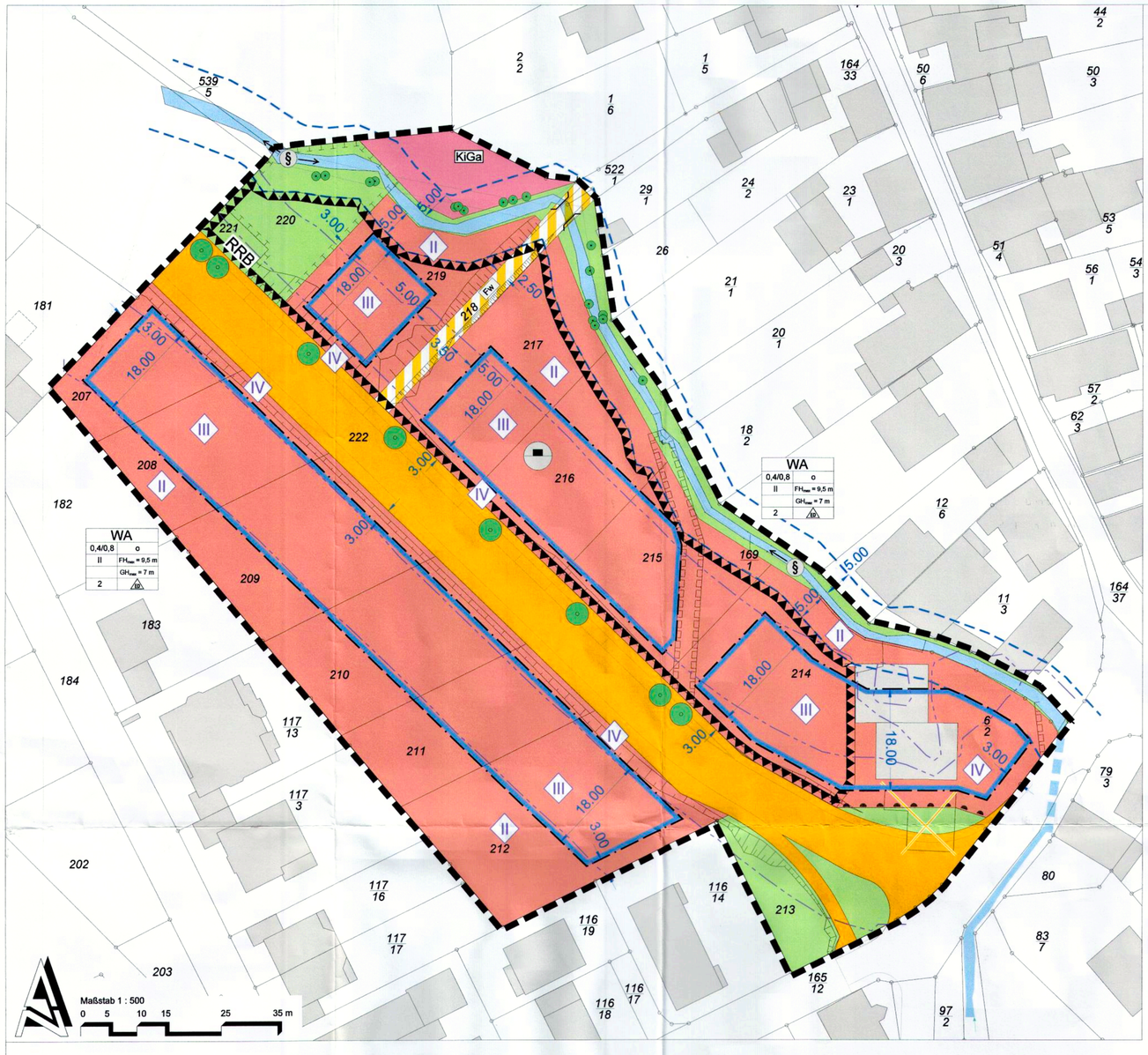

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs- , ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften** GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248, Veröffentlichungsdatum: 06.06.2018 (ersetzt: Hessische Bauordnung (HBO).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 386).
- **Hessisches Waldgesetz (HWaldG)** vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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

   WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

   Die Nutzung darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zugelassen werden, wenn der für das Maß der baulichen Nutzung in A 2.4. vorgegebene Bezugspunkt durch Herstellung, Abnahme und Widmung der Erschließungsstraße verbindlich feststeht.

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

   GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) 0,4 im WA

   GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) 0,8 im WA

   $FH_{max.}$ — max. Firsthöhe 9,50 m über Bezugspunkt

   $GH_{max.}$ — max. Gebäudehöhe 7,00 m über Bezugspunkt bei Gebäuden mit Pult-, Flachdach oder flachgeneigtem Dach

   II — max. Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

   Baugrenze (§ 23 BauNVO)

   o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

   ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

   WE=2 — max. 2 Wohneinheiten zulässig

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

   Fläche für den Gemeinbedarf (§ 4 BauNVO)

   KiGa — Zweckbestimmung: Kindergarten

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Straßenverkehrsflächen

   Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

   Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   Fw — Fußweg

7. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

   Umspannstation (noch in Abstimmung)

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

   RRB — Regenrückhaltebauwerk

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

    Kallstädter Bach

    neue Bachverdohlung / Straßenquerung (Festsetzung A 13.2)

11. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

    Bereich für Aufschüttungen zur Geländeanpassung

12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

    Lärmpegelbereiche

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

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

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

    Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Birkenau (Überlauf und Bachverdohlung / Straßenquerung, Festsetzungen A 13.1 und A 13.2)

15. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

    zu erhaltender Baum am Bach

    zu pflanzender Baum im Straßenraum (Anzahl, aber nicht lagegenau)

16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

    erforderliche Abgrabung/Auffüllung (Festsetzung A 14.1)

17. Sonstige Planzeichen

    Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

18. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

    bestehende Flurgrenzen

    5 m Gewässerrandstreifen entlang des Kallstädter Bachs (§ 23 Abs. 1 HWG i.V.m. § 30 BauGB)

    § — Bachabschnitt als geschütztes Biotop nach (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)

    Gebäudeabriss

19. Nutzungsschablone

WA	
0,4/0,8	o
II	FH_{max} = 9,5 m
	GH_{max} = 7 m
2	ED

Art der baulichen Nutzung
GRZ / GFZ / Bauweise
max. Anzahl der Vollgeschosse / max. Firsthöhe
.. / max. Gebäudehöhe bei Pult- oder Flachdach
max. Anzahl der Wohneinheiten / Gebäudeform

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	24.09.2019
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	04.10.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	24.09.2019
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	04.10.2019
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.10.2019	bis	14.11.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	10.10.2019
Satzung (§ 10 (1) BauGB,	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	30.06.2020
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	30.06.2020

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Birkenau, 06.07.2020

gez. Helmut [illegible] (Bürgermeister)

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	13.07.2020
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.		

Birkenau, 15.07.2020

gez. Helmut [illegible] (Bürgermeister)

Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan GmbH
Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser

GEMEINDE BIRKENAU

Kreis Bergstraße

Bebauungsplan "Hofwiese/Burgacker"

Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

Bebauungsplan Fassung 21.02.2020 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-12

Projekt-Nr.:	Datum:	21.02.2020
KEP 784/09a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
2020_02_21_BP..		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B_Plan_1000		
Maßstab:		
1 : 500		
Plangröße:		
814 x 594 mm		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

L:\ET\S784\02a_Birkenau_Lindenstrasse_Viechtenberg\04_ET\5_Projekt\04_1_Bauleitplanung\B_Plan_Hofwiese\Burgacker\CAD_2_BEF_PDF\2020_02_21_BPlan_HofwieseBurgacker.dwg
Erstelldatum: 7/6/2020
Plotdatum: 7/6/2020 2:09:35 Plotgröße: 814 x 594 mm