ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Fl. 3 — Flur-Nr.
- z. B. 39 — Flurstücks-Nr.
- o 304 — Kataster-Polygonpunkt
- Koordinaten-Kreuzungspunkt

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Fußgängerbereich
- **Baugrenze § 23 (3) BauNVO**
- **überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- **- gleichseitig Hauptfirstrichtung -**
- **unverbindlicher Bebauungsvorschlag**
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 a BauGB

Großkronige, heimische Obstbäume oder Laubbäume z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Hauszwetsche, Walnuss, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weissbirke, Winterlinde.
Pflanzung von einem Baum pro angefangener 100,00 qm überbaubarer Grundstücksfläche reduziert sich um die Pflanzbindung von vorh. Bäumen.
Größe Obstbäume 10/12 cm Stammumfang
Größe Laubbäume 18/18 cm Stammumfang
Bei Abstarben von Bäumen sind diese durch die vorgegebenen Arten des Pflanzgebotes nachzupflanzen.

Mehrreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern
Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weissbirke, Wildapfel, Wildbirne.
Laubsträucher: z.B. Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger Schneeball.
Zur Durchgrünung des Baugebietes, Eingänge und Zufahrten durch die Pflanzung sind nicht gestattet.
Größe Laubbäume 16/18 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche)
Größe Laubsträucher 60/80 cm (90 % der Pflanzfläche)
Abstand Laubbäume 12,00 m, Abstand der Gehölze 1,25 -1,50 m
Bei Abstarben von Gehölzen sind diese durch die vorgegebenen Arten nachzupflanzen.

Das Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 b BauGB
Vorh. Oberbäume
Bei Abstarben von Bäumen sind diese durch die vorgegebenen Arten des Pflanzgebotes nachzupflanzen

Vorh. Gebüsche, Hecken, Säume (naturnah)
Brombeere (2), Obst (6), Rose (7)
Bei Abstarben von Bäumen sind diese durch die vorgegebenen Arten des Pflanzgebotes nachzupflanzen

Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- Die Befestigung von Flächen hat nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.
- Das Regenwasser sollte nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (Bewässerung, Toilettenspülung) etc. wieder verwendet werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- WSG III — Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet der Stadt Wörth, Schutzzone III A (geplantes Gebiet)
- Grenze des Wasserschutzgebietes

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990
§ 9 (1) 1. BauGB					ZULÄSSIGE NUTZUNGEN SIZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN
GEBIET	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO * auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, es sind die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt
	Z	GRZ	GFZ		
1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	*	0,3	0,5	o	gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
2					

1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2. bzw. § 9 (2) BauGB

1.1.1 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist Oberkante Straßenmitte.

1.1.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf an dem in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt im Gebiet 1 maximal 3,5 m und im Gebiet 2 maximal 6,0 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.

1.1.3 Der First darf maximal 5 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB

1.2.1 Garagen einschließlich Abstellräume sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zulässig mit einer Länge bis zu 8 m und einer grenzseitigen mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, jedoch nicht mehr als 20 m² Wandfläche über der Geländeoberfläche. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ein Mindestabstand von 5 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten. Wenn möglich, sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten.

1.3.0 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB

1.3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus und auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25. a) BauGB

bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25. b) BauGB

1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (als Voraussetzung für einen Bescheid gemäß § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. (Detaillierte Pflanzenliste siehe Zeichenerklärung).

1.4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

1.4.3 Als Vertikalbegrünung ist pro 3 lfdm fenster- und türlosen Bereichs eine Kletterpflanze z.B. Efeu oder Wilder Wein anzupflanzen.

1.4.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabelbrassen der HEAG einzuhalten.

1.5.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß § 9 (1) Ziffer 26. BauGB

1.5.1 Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

1.5.2 Stützmauern sind nur an der nordöstlichen Straßenseite der Straße Jocksberg (auf den Parzellen-Nr. 39 und 40) zulässig bis max. 1 m Höhe.

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO

2.1.0 Dächer und Dachdeckungen

2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden.

2.1.2 Der Richtungssinn für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen von der Firstrichtung zulassen.

2.1.3 Drempel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten und Dachgauben sind bis max. 50 % der Länge des Dachfirstes zulässig.

2.1.5 Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe rot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1 m Höhe) sind zulässig:
a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
b) Holzzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.

2.2.2 Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dies erfordern. Sie sind mit Rankern zu begrünen (z. B. Efeu, Knöterich und Wilder Wein).

2.2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksabgrenzungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).

2.3.0 Garagen und Stellplätze

2.3.1 Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Parkstande mit Schotterrasen und im Bereich der Fahrflächen mit unbefestigtem Belag anzulegen.

2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.

2.5.0 Ordnungswidrigkeiten

2.5.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.3 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Inhalt des Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 19. Juli 02
Michelstadt, den 19. Juli 02

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 03.11.1999. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.2.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Satzer Satz durch Auslegung der Planung vom 27.12.2000 bis zum 26.02.2001 stattt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 17.8.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lützelbach stimmt ihrer Stellung am 18.02.2000 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB des Landmanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 28.05.2001 bis 09.07.2001. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.05.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 20.06.2002 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde den Einsendern am 25.07.2002 schriftlich mitgeteilt.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lützelbach am 20.06.2002.
Lützelbach, den 15. Aug. 2002 - Bürgermeister -

Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom
Az.: 31 2-61c/01-33
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Darmstadt, den ..... - Der Regierungspräsident -

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 16.08.2002 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 16.08.02 rechtsverbindlich.
Lützelbach, den 16.08.2002 - Bürgermeister -

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. § 87 HBO
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BÜRO VOLKER W. LANDSCHAFTPLANER, IN DER BERLICH 3
64521 GROSS-GERAU

GÜRTLER DIPLOM-INGENIEURE AKH STADTPLANER, GARTENARCHITEKTEN
TEL.NR. 06152/55729+55938
TELEFAX-NR. /55242
eMail: Guertler.Dipl-Ing@t-online.de

PROJEKT 5-0t	GEMEINDE LÜTZELBACH
PLAN GR. 103x66cm	BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG "JOCKSBERG-BECKSHÖHE"
PLAN NR. 89/01	IM ORTSTEIL SECKMAUERN
MASS-STAB 1:1000 1:2000	ÄNDERUNG 19.12.2001 / 18.04.2002 / 08.06.2002
DATUM 18.07.2001	GEZEICHNET KR/SI — UNTERSCHRIFT