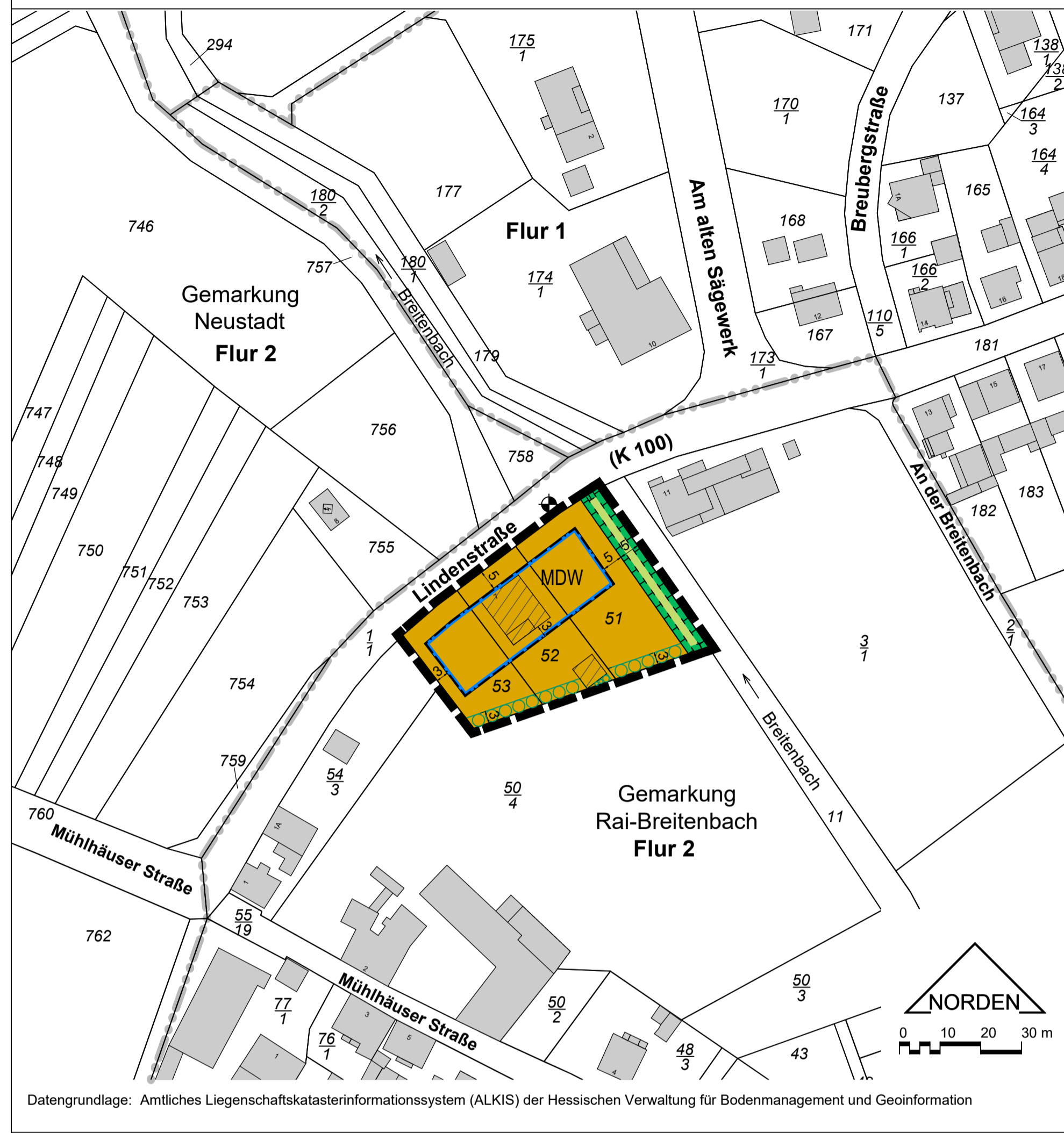







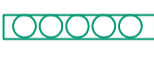

# Stadt Breuberg, Stadtteil Rai-Breitenbach Bebauungsplan „Südlich Lindenstraße“





Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

-  Dörfliches Wohngebiet
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ufergehölz
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Höhenbezugspunkt = Kanaldeckel 147,89 m ü.NN (nicht eingemessen)

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

#### Dörfliches Wohngebiet

Die in § 5a Abs. 2 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 5a Abs. 3 BauNVO genannten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Zahl der Vollgeschosse: 1  
Maximale Gebäudehöhe: 156 m ü. NN.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Antennen u. Ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bauweise: offen, es sind nur Einzelhäuser zulässig

### Ausschluss von Nutzungen

Eine Wohnnutzung ist erst ab dem Erdgeschoss zulässig.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein geschlossener Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu erhalten bzw. anzupflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste I).

Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

### Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ufergehölz

Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Ufersaum im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II).

Vor Baubeginn und während der Bauzeit ist auf dem Flurstück Nr. 51 der Gehölzbestand mit einem Bauzaun zu sichern.

### Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten. Alternativ kann ein vergleichbarer Anteil ganz oder teilweise auch an Fassaden angebracht werden.

### Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist generell innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine Grundfläche von Garagen oder Stellplätzen von jeweils 38 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

### Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer bis 30° Neigung oder Flachdächer bis 5° Neigung zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

### Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mindestens zu 30 % zu begrünen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste I) und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist pro Flurstück jeweils ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Verwendung von nicht einheimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. loses Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 50 % betragen.

Die Vorgartenfläche wird dabei definiert als Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Hauptgebäude und den Verlängerungen der Vorderkante des Hauptgebäudes bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten oder als offenwirkende Zäune, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Mauern, Gabionen, Flechtzäune etc. sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

## Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

### Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln (z.B. in Zisternen) und zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

## Hinweise und Empfehlungen

### Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligen Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Umfang und Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

### Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen.

### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz 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.

### Kampfmittel

Bei Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

### Vorschlagsliste I

(Artenverwendungsliste Garten)

#### Baumarten (auch in Sorten)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Trauben-Eichen (*Quercus petraea*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Obstbäume in regionaltypischen Sorten  
Straucharten  
Walddreie (*Clematis vitalba*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### Vorschlagsliste II

(Artenverwendungsliste am Breitenbach)

#### Baumarten

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Erle (*Alnus glutinosa*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

#### Straucharten

Hasel (*Corylus avellana*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Vogelschutz

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Dies ist besonders in Hinblick auf sich in den Fensterscheiben spiegelnde Bepflanzung entscheidend, da das Kollisionsrisiko und dadurch das Tötungsrisiko durch die Umgebung erhöht wird. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2022, [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2022

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ beschlossenen Bebauungsplan „Südlich Lindenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Katasterstand

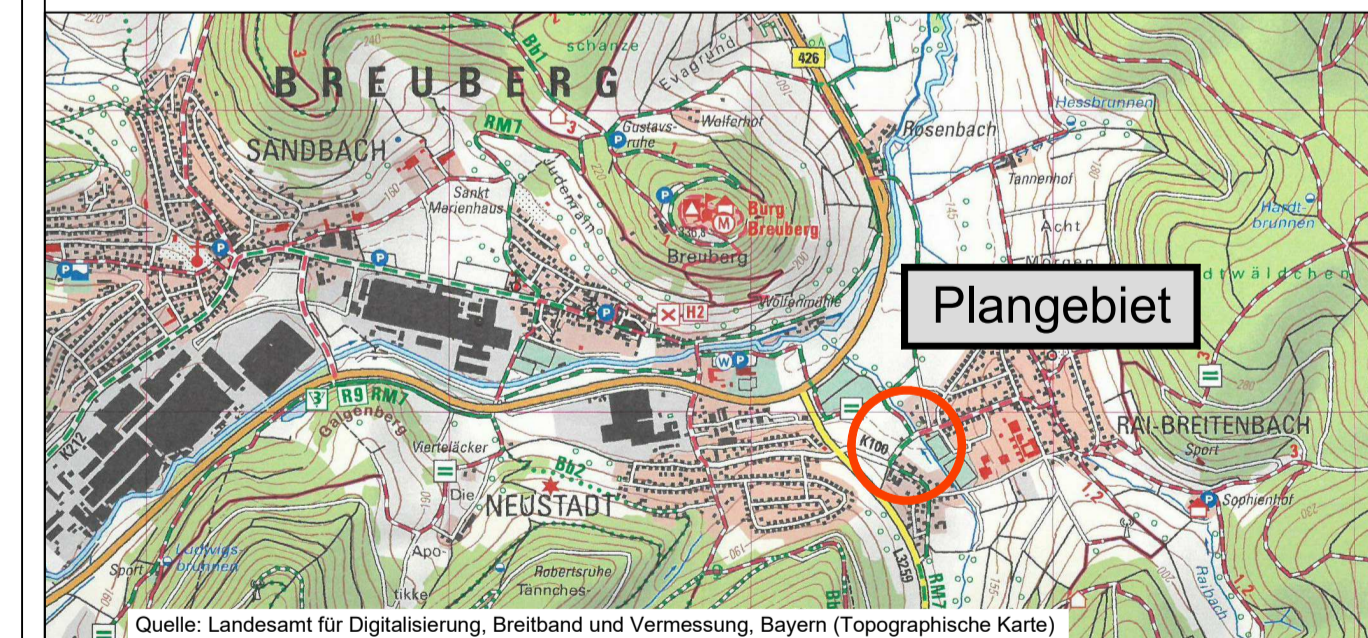
Stand der Planunterlagen: 02 / 2023

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## Übersichtskarte



Stadt Breuberg  
Stadtteil Rai-Breitenbach

Bebauungsplan  
„Südlich Lindenstraße“  
**- Entwurf -**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr.: PC20024-P  
Stand : August 2023

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. Hildebrandt  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de