

**Einhardstadt Seligenstadt
Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“**

**Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



Übergeordnete Bestimmungen

Baugesetzbuch

Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung
§ 1 Abs. 4 BauGB

Planungsgrundsätze
§ 1 Abs. 5 BauGB

Die zu berücksichtigenden Belange
§ 1 Abs. 6 BauGB

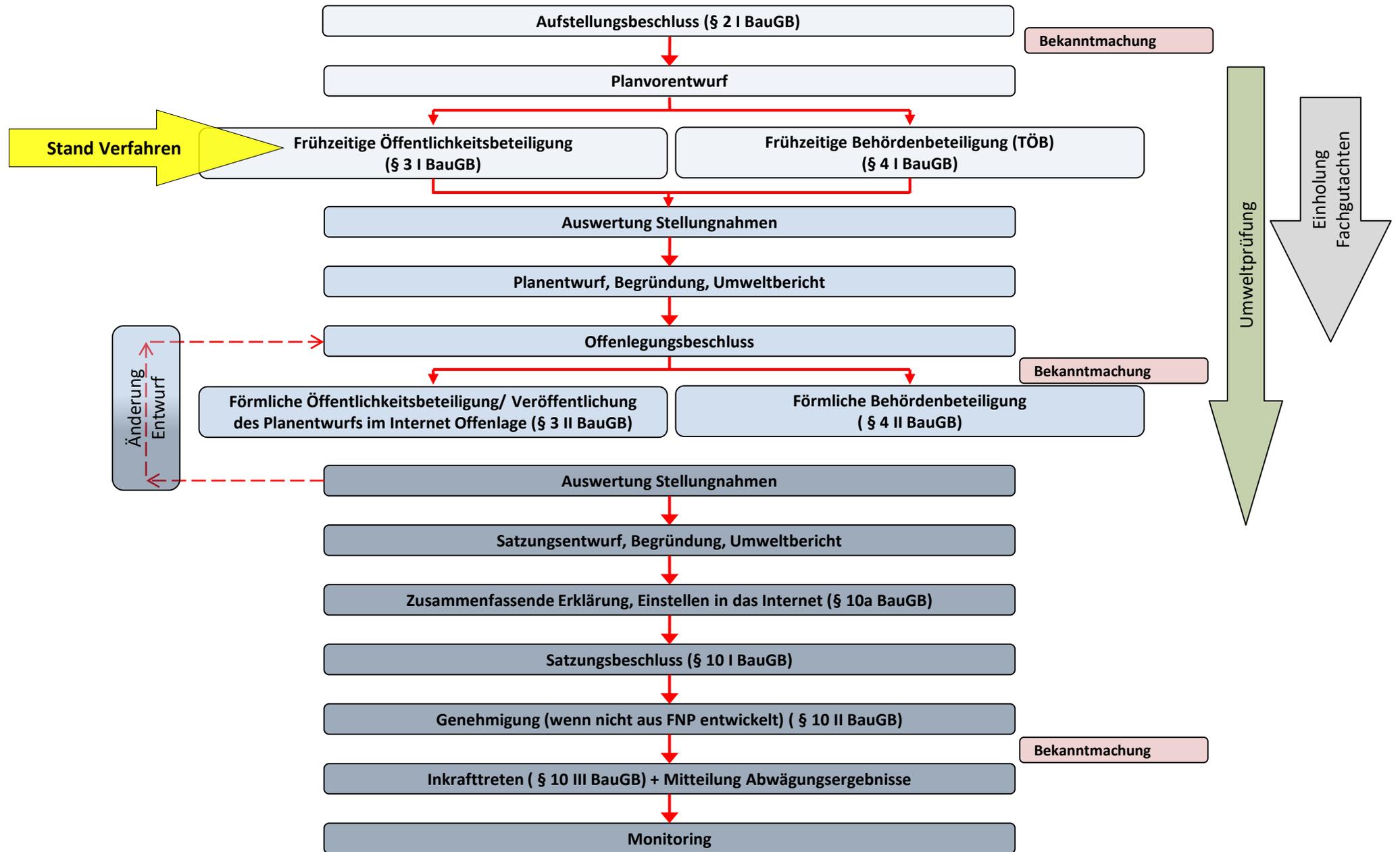
Bodenschutzklausel
Umwidmungsperrklausel
§ 1a Abs. 2 BauGB

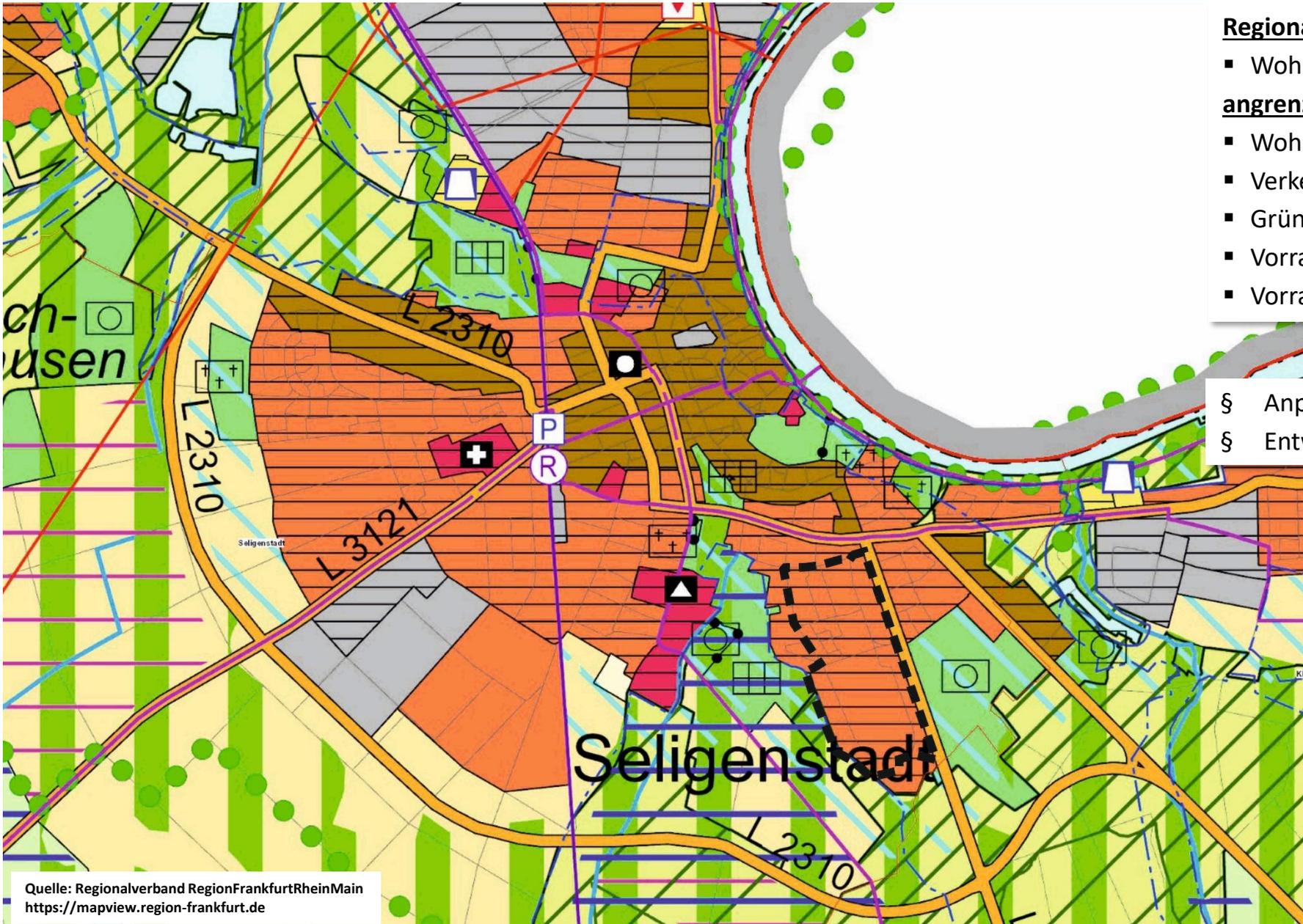
Eingriffsregelung nach BNatSchG
§ 1a Abs. 3 BauGB

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen
- Generationengerechtigkeit,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse,
- Sicherung menschenwürdiger Umwelt,
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Förderung des Klimaschutzes, Klimaanpassung,
- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt,
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (...) und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- ... (Nrn. 1 bis 14)

Ablaufschema Bebauungsplan





Regionaler Flächennutzungsplan:

- Wohnbaufläche Bestand

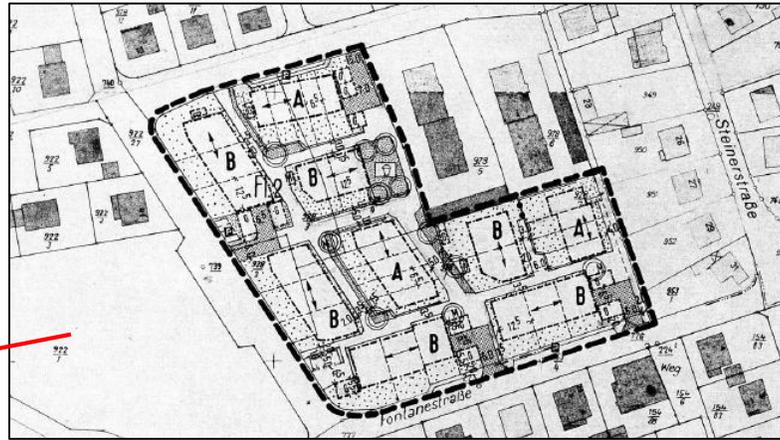
angrenzend:

- Wohnbaufläche Bestand
- Verkehrsflächen
- Grünfläche
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Landwirtschaft

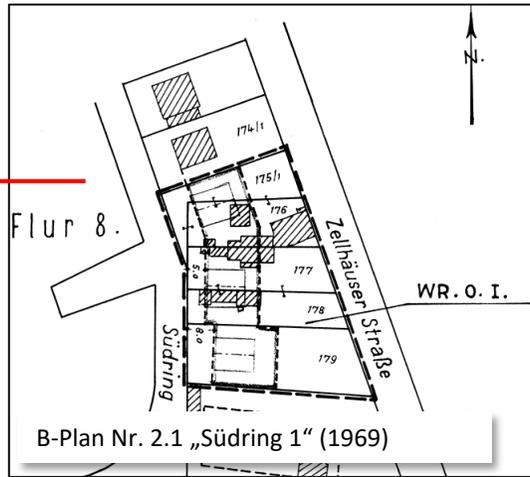
§ Anpassungsgebot erfüllt ✓

§ Entwicklungsgebot eingehalten ✓

Quelle: Regionalverband RegionFrankfurtRheinMain
<https://mapview.region-frankfurt.de>



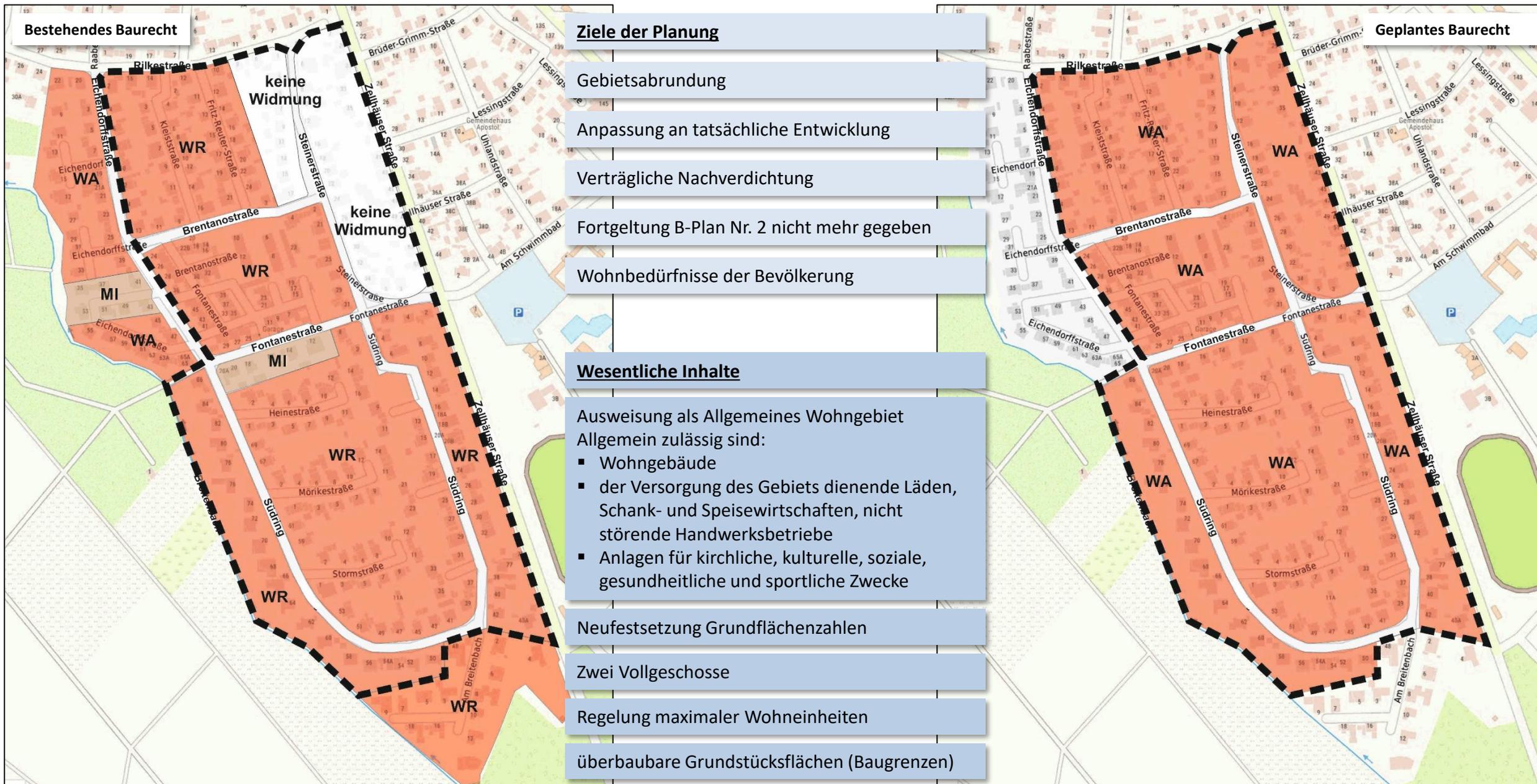
B-Plan Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“,
2. Änderungsplan Fontane-Brentanostraße (1979)





Planungsrechtliche Einordnung

- Plangebiet überwiegend mit Bebauungsplänen erfasst,
- Etliche Abweichungen von geltenden Festsetzungen,
- Für Vorhaben in der Vergangenheit ca. 80 Befreiungen von Festsetzungen erteilt
- Teilfläche im Norden ohne Bebauungsplan

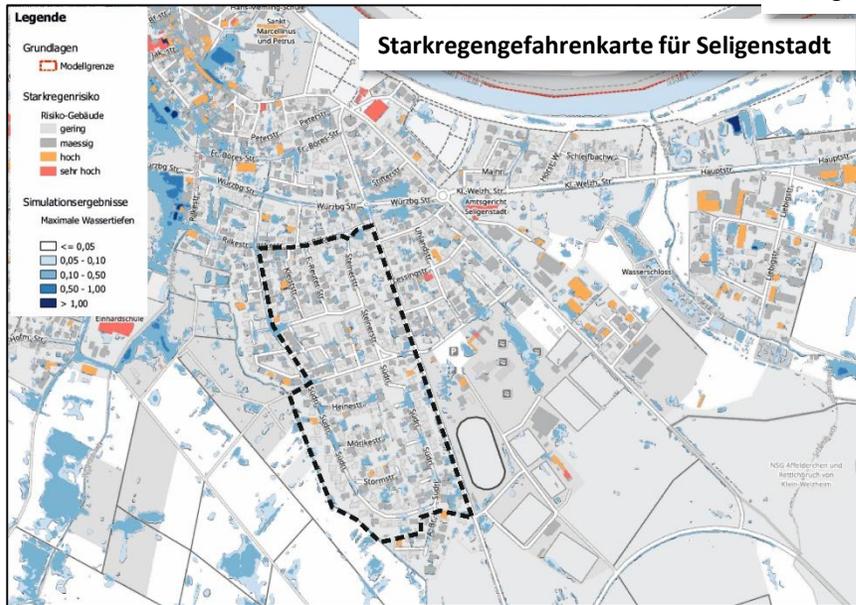
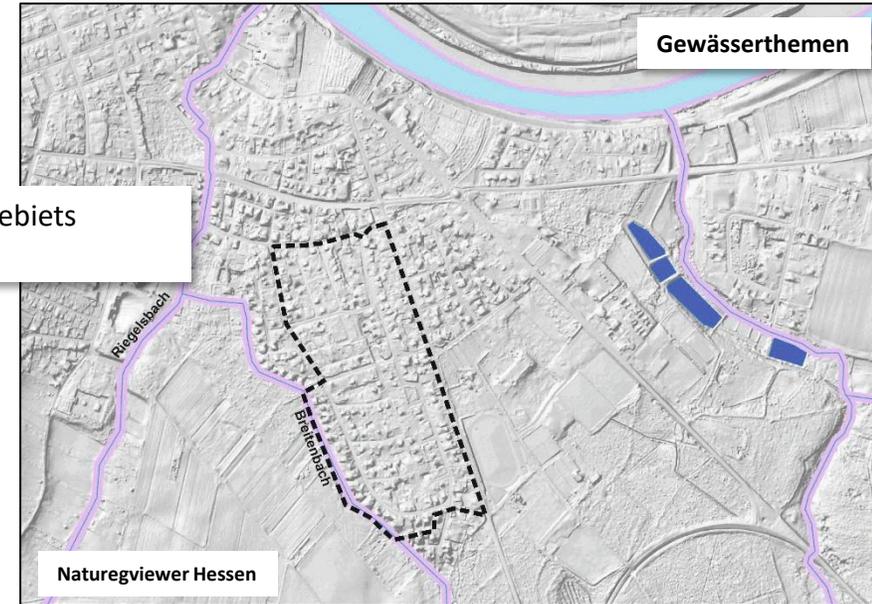




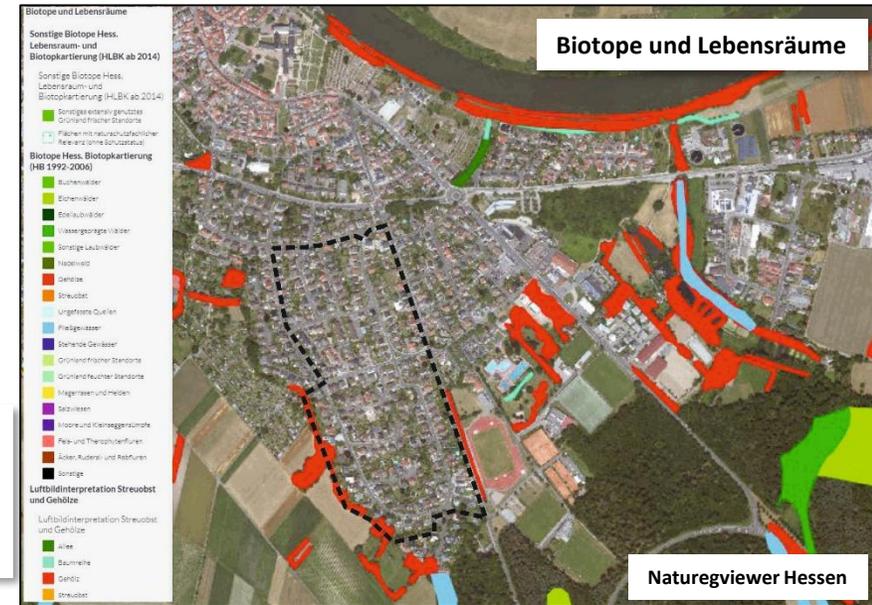
- Riegelsbach im Westen des Plangebiets
- Gewässerrandstreifen: § 23 HWG

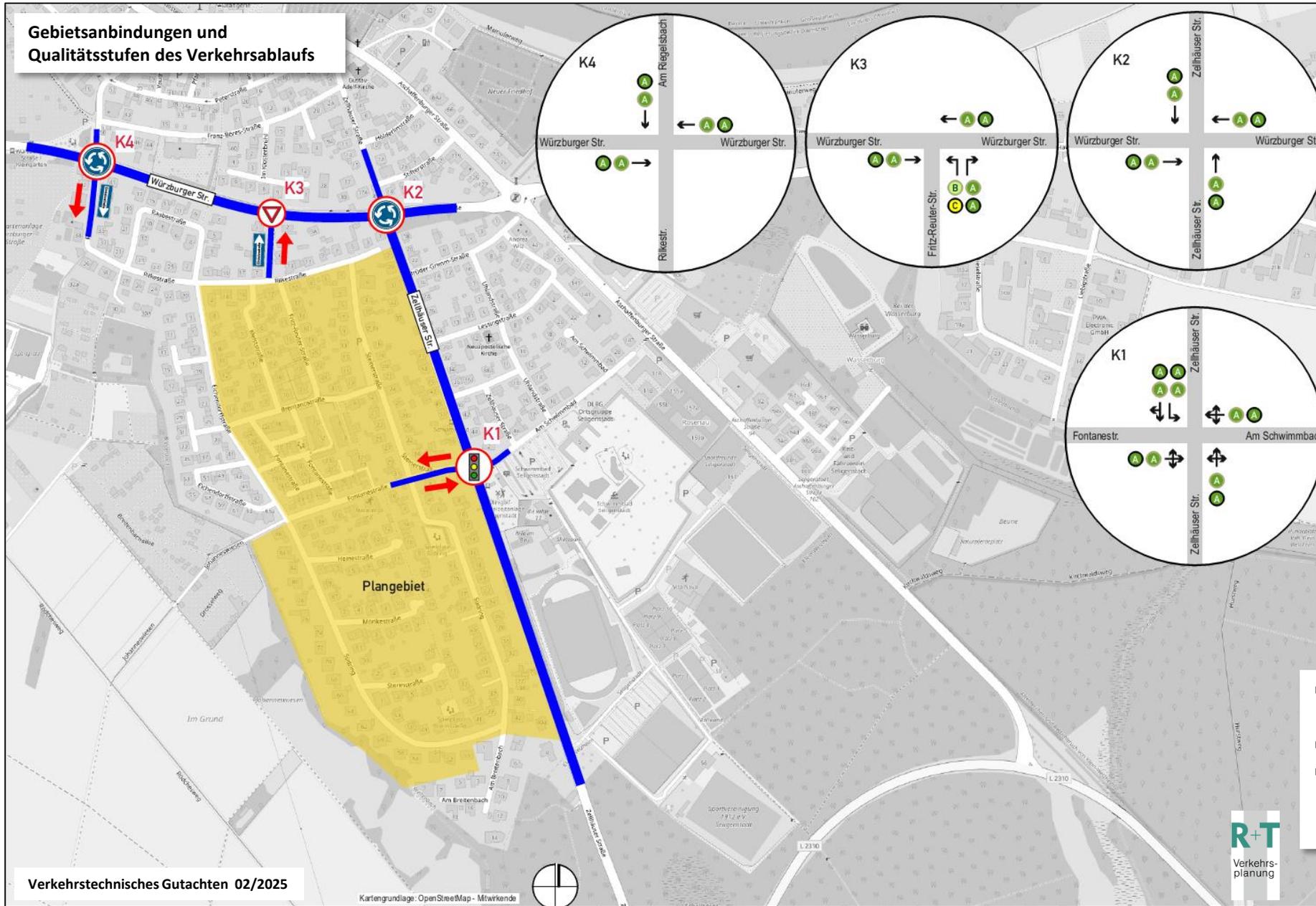
- erhöhtes Starkregenrisiko,
- Vulnerabilität* nicht erhöht,
- geringe Überflutungsgefahr bei Starkregen

* Vulnerabilität: Risiko für Menschen und Einrichtungen aufgrund von Starkregenereignissen

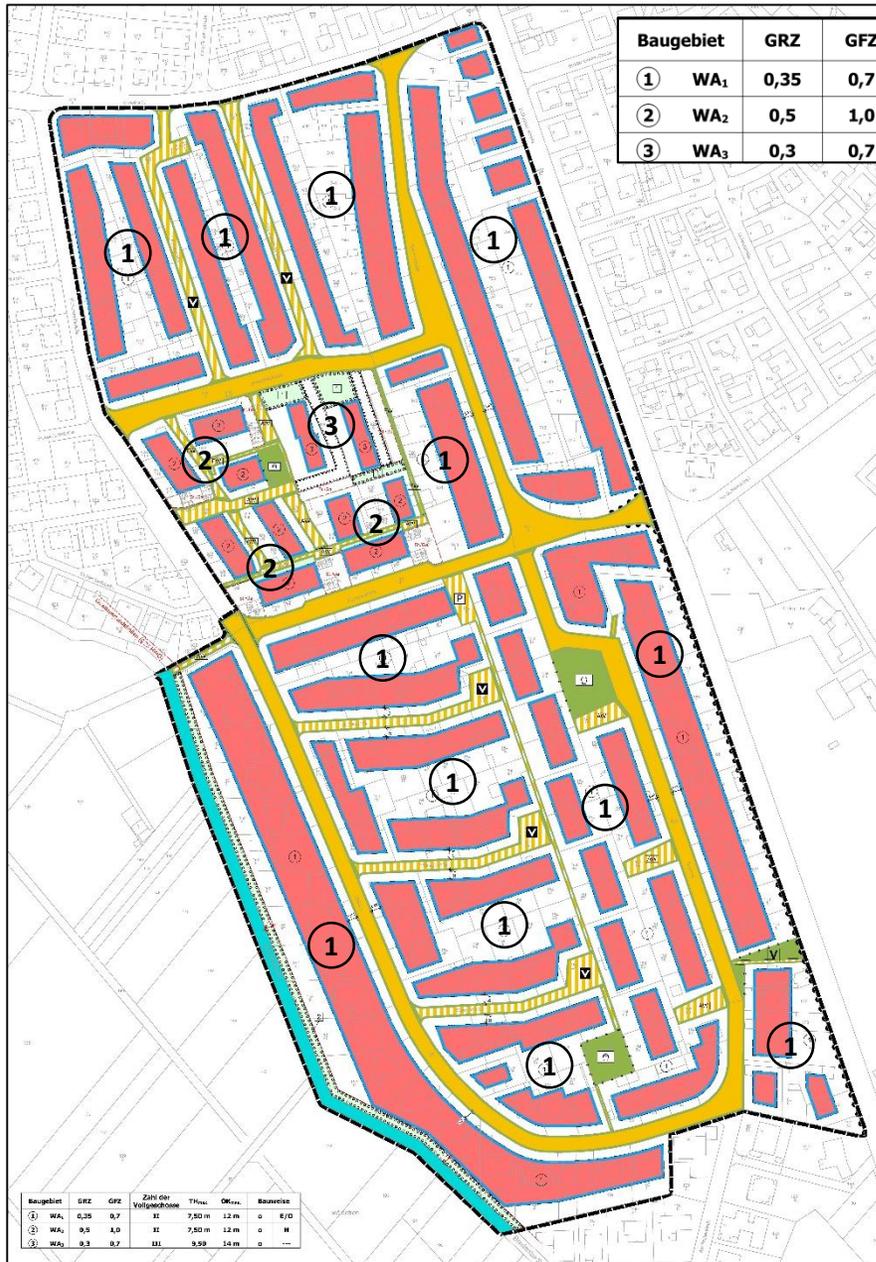


- Umwelt und allgemeine naturschutzfachliche Belange sind Bestandteil des Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Belange sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt





- Qualitätsstufen der Knotenpunkte gut bis sehr gut (A, B)
- große Reserven in der Leistungsfähigkeit
- eine angenommene Verdopplung des Verkehrs lässt keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit erwarten



Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH _{max.}	OK _{max.}	Bauweise
① WA ₁	0,35	0,7	II	7,50 m	12 m	o E/D
② WA ₂	0,5	1,0	II	7,50 m	12 m	o H
③ WA ₃	0,3	0,7	III	9,50	14 m	o ---

Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 20 m.
Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Hausgruppen beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 35 m.

Größe von Baugrundstücken (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Teilbaugebiete, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind gilt:
Für Wohnbaugrundstücke wird eine Maximalgröße von 1.300 qm festgesetzt.
Die Breite von Baugrundstücken beträgt mindestens 16 m.

Zahl der Wohnungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Für Wohngebäude gelten in den Teilbaugebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, folgende höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen:

Grundstücksgröße	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
bis 500 qm	2
501 - 900 qm	3
901 - 1.300 qm	6

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

Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen.
Für Anpflanzungen sind Laub- und Obstgehölze gemäß Artenliste im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verwenden.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten ist bei Neu- und Ersatzbauten zur Nutzung regenerativer Energie die Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) auszustatten.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen bestehende Plätze für Abfallsammelbehälter. Die Flächen sind mit Gehölzen, Stauden- und Wiesenpflanzen zu gestalten.
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 (gesetzlicher Gewässerrandstreifens am Breitenbach) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu nutzen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Satteldach, Krüppelwalm) mit einer Neigung von mindestens 30° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen und Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
Für geneigte Dächer sind harte Dacheindeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) vorgeschrieben.
Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Es sind maximal zwei Gauben oder zwei Zwerchhäuser je Dachseite zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m und der Abstand untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der obere Ansatz der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffefflechtungen zulässig. Einfriedungen sind zu begrünen (Kletterpflanzen oder Hinterpflanzung mit einheimischen Laub-/ Obststräuchern). Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.
Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,25 m (über Oberkante Gehweg), im Übrigen maximal 1,50 m über Gelände.
Auf den Grundstücksgrenzen entlang der Zellhäuser Straße sind geschlossene Einfriedungen bis 2 m Höhe über Gelände zulässig. Ungegliederte Einfriedungen (z.B. Betonmauern, Steinmauern, ausgenommen Bruchsteinmauern) sind mit ausdauernden Rank-/ Schlingpflanzen zu begrünen.

Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).
Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen. Abstellflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Ausnahmen, Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung der Bestimmungen über Abweichungen nach der Hessischen Bauordnung im Einvernehmen mit der Einhardstadt Seligenstadt im Einzelfall zugelassen werden.



Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH _{max.}	OK _{max.}	Bauweise	
① WA ₁	0,35	0,7	II	7,50 m	12 m	o	E/D
② WA ₂	0,5	1,0	II	7,50 m	12 m	o	H
③ WA ₃	0,3	0,7	III	9,50	14 m	o	---

Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 20 m.
Bei ausschließlicher Zulässigkeit von Hausgruppen beträgt die zulässige Gebäudelänge in der offenen Bauweise maximal 35 m.

Größe von Baugrundstücken (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Teilbaugebiete, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind gilt:
Für Wohnbaugrundstücke wird eine Maximalgröße von 1.300 qm festgesetzt.
Die Breite von Baugrundstücken beträgt mindestens 16 m.

Zahl der Wohnungen, (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Für Wohngebäude gelten in den Teilbaugebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, folgende höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen:

Grundstücksgröße	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
bis 500 qm	2
501 - 900 qm	3
901 - 1.300 qm	6

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

Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen.

Für Anpflanzungen sind Laub- und Obstgehölze gemäß Artenliste im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verwenden.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten ist bei Neu- und Ersatzbauten zur Nutzung regenerativer Energie die Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) auszustatten.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen bestehende Plätze für Abfallsammelbehälter. Die Flächen sind mit Gehölzen, Stauden- und Wiesenpflanzen zu gestalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 (gesetzlicher Gewässerrandstreifens am Breitenbach) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu nutzen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Satteldach, Krüppelwalm) mit einer Neigung von mindestens 30° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen und Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Für geneigte Dächer sind harte Dacheindeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) vorgeschrieben.

Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig. Es sind maximal zwei Gauben oder zwei Zwerchhäuser je Dachseite zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m und der Abstand untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der obere Ansatz der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Einfriedungen sind zu begrünen (Kletterpflanzen oder Hinterpflanzung mit einheimischen Laub-/ Obststräuchern). Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,25 m (über Oberkante Gehweg), im Übrigen maximal 1,50 m über Gelände.

Auf den Grundstücksgrenzen entlang der Zellhäuser Straße sind geschlossene Einfriedungen bis 2 m Höhe über Gelände zulässig. Ungegliederte Einfriedungen (z.B. Betonmauern, Steinmauern, ausgenommen Bruchsteinmauern) sind mit ausdauernden Rank-/ Schlingpflanzen zu begrünen.

Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Einhardstadt Seligenstadt in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).

Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.
Abstellflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Ausnahmen, Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung der Bestimmungen über Abweichungen nach der Hessischen Bauordnung im Einvernehmen mit der Einhardstadt Seligenstadt im Einzelfall zugelassen werden.

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar
www.kubus-group.com
info@kubus-group.com

Die Präsentation ist nur vollständig mit den mündlichen Erläuterungen im Rahmen der Vorstellung der Inhalte