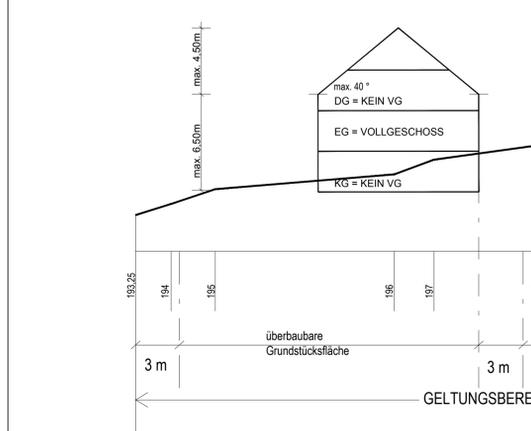




**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Bestand:**
- bauliche Anlage
  - Flurstücksgrenze
- z.B. 162 Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
  - überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
  - I** max. 1 Vollgeschoss, § 16 (2) 3. BauNVO
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3, § 16 (2) 1. BauNVO
  - o** offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
  - E** nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
  - Fläche für Nebenanlagen: private Zufahrt, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
  - Anpflanzung von standortheimischen Laub- und / oder Obstbäumen (1 Baum je 200m² Grundstücksfläche) Festsetzung nach § 9 (1) 25.a) BauGB
  - Pflanzung von Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen Festsetzung nach § 9 (1) 25.a) BauGB
- Hinweise:**
- Geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

**SCHEMASCHNITT A-A M 1:200**  
auf beiden Grundstücken jeweils höchste Lage



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**GEMÄSS § 9 (1) BauGB**

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Gemäß § 16 (1) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.3 Gemäß § 16 (2) 1. BauNVO i. V. mit § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
- 1.1.4 Gemäß § 16 (2) 3. BauNVO ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- 1.1.5 Gemäß § 16 (2) 4. BauNVO darf der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut hangseits nicht mehr als 4,00 m und talseits nicht mehr als 6,50 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen, gemessen jeweils in der Mitte der hangparallelen Außenwand des Gebäudes.
- 1.1.6 Der First darf maximal 4,50 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
- 1.2 **Die Bauweise** gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.2.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.3 **Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4. BauGB
- 1.3.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist einzuhalten.
- 1.4 **Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) 6. BauGB
- 1.4.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf eine Wohnung je Einzelhaus beschränkt.
- 1.6 **Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB
- 1.6.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die im Grünordnungsplan beigefügten Pflanzenlisten zu beachten.
- 1.6.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom 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 Kabeltrassen der HSE einzuhalten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**GEMÄSS § 9 (4) BauGB**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (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 **Dächer und Dachdeckungen**
    - 2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°. Garagen können auch flach abgedeckt werden.
    - 2.1.2 Die Dächer sind mit naturfarbenen Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
    - 2.1.3 Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.
  - 2.2 **Einfriedigungen**
    - 2.2.1 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäune bis 1,20 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
    - 2.2.2 Wenn die Hanglage und die Bodenverhältnisse dies erfordern, sind massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 0,80m gestattet. Die Stützmauern sind mit Rankern zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein).
  - 2.3 **Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen**
    - 2.3.1 Stellplätze und Zuwegungen sind undurchlässig herzustellen. Mindestanforderung ist Verbundsteinpflaster mit Stoßfuge. Diese Flächen dürfen nur über die belebte Bodenzone versickern.
  - 2.4 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
    - 2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.

**HINWEISE**

- 3.1 Von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des Nachbarrechts zur Versickerung gebracht werden.
- 3.2 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDschG)
- 3.3 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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- 3.4 Bei Errichtung der Gebäude sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Entsprechende bauliche Maßnahmen sollen getroffen werden.
- 3.5 **Bauvorbereitende Maßnahmen** (Roden von Gehölzen, Einrichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschieben und Lagern des Oberbodens) sind zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar (außerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Setzzeit) durchzuführen (§§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Beseitigung von Höhlenbäumen darf nur während der Winterruhephase (von Fledermäusen) - zwischen dem 01. Dezember und dem 31. Januar - erfolgen. Alternativ können die betroffenen Bäume vor der Beseitigung durch fachlich geeignete Personen kontrolliert werden. Bei Nichtbesatz ist der Baum sofort zu beseitigen oder die Höhle zu verschließen. Bei Besatz sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei der Beseitigung von Gebäuden jeglicher Art müssen locker liegende oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Außerdem sind Gebäuderisse und -öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Im Nachweisfall sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei von Haussperlingen genutzten Gebäuden (siehe Begründung), die beseitigt werden sollen, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Als Ersatz von zwei potenziellen Quartierbäumen (Obstbäume mit Höhlen und Spalten) sind vorlaufend zum Eingriff zwei Hilfsgeräte (z.B. Firma Schwegler: 1 Flachkasten Typ 1FF und 1 Fledermaushöhle Typ 2 FN) im funktionalen Umfeld des Eingriffs zu installieren.

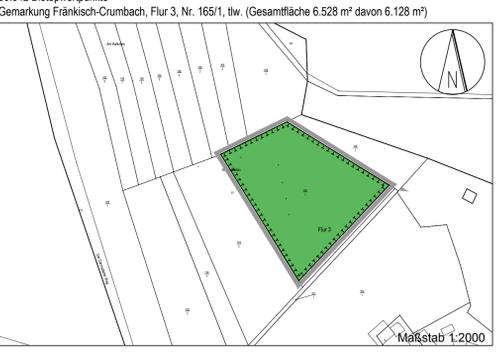
Als Ersatz für den Verlust von zwei Höhlenbäumen sind vorlaufend zum Eingriff im funktionalen Umfeld Nisthöhlen aufzuhängen (z.B. Firma Schwegler: 1 Höhle Typ 1 B und 1 Höhle Typ 2 M).

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind an den vom Typ 27 (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Neubauten Fledermaussteine Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Bruthabitatverluste von höhlenbrütenden Vogelarten (z.B. Haussperling) durch Gebäudeabriss sind an den Neubauten Niststeine vom Typ 24 -26 der Firma Schwegler (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Ein gruppenhaften oder kolonieartiger Einbau wird empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

**NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

**2. Geltungsbereich**  
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche  
Ankauf Ökotope von privatem Ökologo  
30.642 Biotopwertpunkte  
Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 3, Nr. 165/1, tlw. (Gesamtfläche 6.528 m² davon 6.128 m²)



**ZEICHENERKLÄRUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN**

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20. BauGB
  - Kompensationsfläche Ökologo  
Entwicklungsmaßnahme Umwandlung Acker in Grünland, Aufwertung/m² 5 BWP

**PLANVERFAHREN**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat in ihrer Sitzung am 27.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht am 18.01.2013.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs vom 21.01. bis zum 08.02.2013 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.01.2013 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach fasste in ihrer Sitzung am 01.11.2013 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 09.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 29.11.2013 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.03.2014 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 10.04.2014 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 21.03.2014.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Fränkisch-Crumbach, den ..... - Bürgermeister -

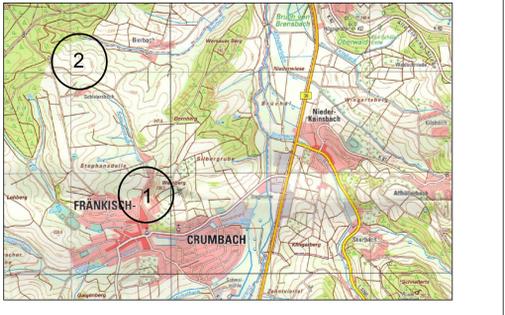
Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am .....

Fränkisch-Crumbach, den ..... - Bürgermeister -

**TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 „BAUGEBIET AM WINGERTSBERG“**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Wingertsberg II“ ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Baugebiet am Wingertsberg“ im Bereich der Überlagerung aufgehoben.

Übersichtsplan unmaßstäblich



**GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH**

BEBAUUNGSPLAN „AM WINGERTSBERG II“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Projekt-Nr.: FC-101	M 1:1000	<p>BURO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM Richard-Wagner-Weg 69 64287 Darmstadt Tel.: 06151 / 438896 Fax.: 06151 / 438897</p>
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 92,5 x 57cm	
gezeichnet: LA	Datum: 21.03.2014	