

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Bebauungsplan "Brunnenwiese II"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Sonstige Sondergebiet - Einzelhandel für den Nahversorgung

Innereile des Gebietes sind nur ein Lebensmittelmix bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 m² und ein Beschäftigt bis zu einer Verkaufsfläche von 80 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GrZ): 0,4

Das zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Die maximale Gebäuhöhe beträgt 19,70 m über NN.

Ausnahmsweise dürfen an oder auf dem Gebäude errichtete Vorhängelagen sowie technische Anlagen der maximalen Gebäuhöhe um bis zu 3 m übertreten.

Bauweise
Abwechslende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Gewerksatz zu errichten. Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 90 m sind zulässig.

Überbauten Grundstücke
Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäudeteile bis zu 0,5 m überschritten werden.

Als besonderer Nutzungszweck ist die Anfertigung nur innerhalb der überbauten Grundstücke - Anfertigung - zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Grundstückskennzeichen
Die nicht überbauten Grundstücke, die nicht für Nebenutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Gehwege, etc.) vorgesehen sind, sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Verkehrsanlagen
Verkehrsanlagen sind nur an dem Gebäude selbst oder auf dem Gelände an Eigenwegung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten sowie in der Außenanlage die Installation eines Verkehrsleitsystems bis zu einer maximalen Höhe von 19,7 m über NN. Weibern sind Verkehrs- und Fahnenmasten an der Ein- und Ausfahrt von Gebäuden mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme
Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 10. März 1989 im Rahmen der für das Bauland errichteten Baugrenzzonierung sowie im Grundwasserfremdbereich der Brunnenwiese II in Höhe der Grünflächenzone bzw. zwischen 0,3 m bis 1,6 m unter der jeweiligen Geländeoberfläche festgesetzt werden.

Kennzeichnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verkehrsgeographischen Bereich im Rahmen der für das Bauland errichteten Baugrenzzonierung sowie im Grundwasserfremdbereich der Brunnenwiese II in Höhe der Grünflächenzone bzw. zwischen 0,3 m bis 1,6 m unter der jeweiligen Geländeoberfläche festgesetzt werden.

Hinweise und Empfehlungen

Maßgeblich bei Fund von Bodendenkmälern
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Kellern, Streuzugruhen, Bodenverfaltungen und Fundgrubensysteme z. B. Schichten, Fundamente, Gräben, etc. freigelegt werden können. In diesem Fall sind die entsprechenden Behörden (Landesamt für Denkmalpflege) zu informieren. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderlicher Weise zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG) bzw. zu dokumentieren. Die Funde sind zu dokumentieren und zu veröffentlichen. Es wird empfohlen, die Funde zu dokumentieren und zu veröffentlichen. Es wird empfohlen, die Funde zu dokumentieren und zu veröffentlichen.

Örtentliche Grünfläche - Freizeitz, Sportweiese
Innerhalb der festgesetzten örtentlichen Grünfläche - Freizeitz, Sportweiese ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² zulässig.

Örtentliche Grünfläche - Freizeitz, Sportweiese
Innerhalb der festgesetzten örtentlichen Grünfläche - Freizeitz, Sportweiese ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² zulässig.

Örtentliche und private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gesamtschutzstrategie
Die festgesetzten Gesamtschutzstrategie dient ausschließlich der Erhaltung einer von Hochstandorten geringen grassenspezifischen Vegetation. So ist die Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen und durch eine Pflegehand alle zwei Jahre im Bestand zu unterhalten. Das Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen. Die Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen. Die Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen.

Örtentliche und private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gesamtschutzstrategie
Die festgesetzten Gesamtschutzstrategie dient ausschließlich der Erhaltung einer von Hochstandorten geringen grassenspezifischen Vegetation. So ist die Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen und durch eine Pflegehand alle zwei Jahre im Bestand zu unterhalten. Das Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen. Die Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen. Die Mähdrescher ist von der Fläche zurückzuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Abwehrschutz
Die Räumung von Gehäusen / Gehäuseschutz
Die Räumung von Gehäusen muss außerhalb der Baulinie - also zwischen 01. Oktober und 28. / 29. Februar - erfolgen, dies umfasst ausdrücklich auch die Räumung stielhaltiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Begrenzung der Abwehr-, Umwehr- und Schutzungszone:
In Falle von Geländehinweisen- oder -anliegen sind lockere oder hinstellbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, da diese als Sommeranstriche (Schichtflitz, Wochenanstrich) von Zweigedermitteln genutzt werden können. Außerdem sind Oberflächen- und -umhüllungen vor dem Abreißen auf das Verbotenen geeignete Ersatzmaterialien zu veranlassen.
Das im Plangebiet vorhandene Bestandsgebäude wird als Bauobjekt von synthetisch Beschichtungsarbeiten und anderen der Baulinie anzuhängen, um die Errichtung von Verbleibbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überkommene Flächen auszuscheiden müssen entsprechende Arbeiten im Oktober eines Jahres erfolgen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.2014

Offenlegung
Offenlegung ausgeführt am 20.05.2015 bis 18.09.2015

Beschluss
Aus Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 30.10.2015

Datum _____ Unterschrift _____

Kostenstand
Stand der Planunterlagen: 04 / 2014

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Fernweiss auf die Berechtigung am _____ ortsfest bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neufassung vom 23.09.2014 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundfläche, Baugrenzzonierung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2015, GBl. Nr. 15, 16

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neufassung vom 13.07.2011, GBl. Nr. 46

Übersichtskarte
Die Karte zeigt die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes Fränkisch-Crumbach. Das Plangebiet ist rot umrandet und mit einem roten Kreis hervorgehoben.

Gemeinde Fränkisch-Crumbach
Bebauungsplan "Brunnenwiese II"

Maßstab : 1:1.000
Stand : Nov. 2015
Auftrags-Nr. : Pbd0043-P

planungsbüro für städtebau
göhringer hofmann bauver
im rahnen see 1
66466 groß-zimmern
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
zust.: hofmann

- Zeichenerklärung**
- Örtentliche Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Überbauten Grundstücke
 - Grenzbereich Grundstücke - Abfertigung
 - Nicht überbauten Grundstücke
 - Baugrenze
 - Örtentliche Grünfläche - Freizeitz, Sportweiese
 - Örtentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gesamtschutzstrategie
 - Private Grünfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Anzahlplanzer Einbaum
 - Zu errichtender Einbaum
 - Platz für Stellplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise**
- Gebäudebestand i. Kasten
 - Abszerriffene Gebäude
 - Höhepunkt (Bauwerk) in Meter über NN
 - Zu errichtender Baumbestand, der keine Grundfläche einnimmt

© 2015 planungsbüro für städtebau