

## Bebauungsplan „Hexenberg, 3. Änderung“, Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Der Bebauungsplan „Hexenberg, 3. Änderung“ ändert textlich für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan (BP) „Hexenberg“ sowie die Bebauungspläne „Hexenberg, 1. Änderung“ und „Hexenberg, 2. Änderung“

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 30: Nr. 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241/1, 243, 244, 245/1, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254.



### **Textliche Festsetzungen**

(Alle textlichen Festsetzungen gelten nur für den o.a. Geltungsbereich dieses Plans.)

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **• Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

*Änderung im BP „Hexenberg“ unter „Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB/Gebiet 4/Zahl der Vollgeschosse“:*

Es sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

#### **• Traufhöhen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

*Änderung im BP „Hexenberg“ unter „Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO/Gebiet 4/Traufhöhe“. Diese Festsetzung ergänzt die vorhandene Festsetzung zur Traufhöhe und präzisiert die Bestimmung der Bezugspunkte:*

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Straßenoberkante am Schnittpunkt zwischen der bergseitig an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und der Senkrechten von der Gebäudemitte.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Vorderkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden, die in einem Abstand von bis zu 2 m von der bergseitigen Baugrenze des Baufensters errichtet werden gilt:

Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der neigungsgleichen Verlängerung der Oberkante der Dachhaut bis zur bergseitigen Baugrenze des Baufensters und eines auf die Baugrenze gefällten Lots. (Bsp. Siehe Abb. im Anhang)

#### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

*Änderung der zeichnerischen Festsetzung im BP „Hexenberg“:*

Die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg“ wird aufgehoben. (Hinweis: Parzelle 232, Flur 30)

*Sie wird ersetzt durch:*

**Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gärten**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Für die Fläche mit der aufgehobenen Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg“ wird „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Gärten“ festgesetzt.  
(Hinweis: Parzelle 232, Flur 30)

**Festsetzungen zur Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nrn. 1-7, Abs. 2-4 HBO und in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.1.1977 [GVBl. I S. 102])

**Dächer (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

*Ergänzung im BP „Hexenberg“ unter „Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO/Gebiete 3 und 4/Dachneigung (erste Nennung)“:*

Form des Daches:

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

**Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan „Hexenberg“ bleiben unverändert gültig.**

**Hinweise:**

**Abwasserentsorgung**

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern oder unschädlich in eine Vorflut abzuleiten, falls dies möglich ist. Hierzu ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

**Entfernung von Hecken und Buschwerk**

Bei der Entfernung von Hecken und Buschwerk sind die Verbotstatbestände des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Der Verbotstatbestand betrifft

den 1.März bis 30.September, in denen insbesondere ein Beseitigen oder Auf-den-Stock-setzen nicht erlaubt sind.

### **Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse**

Seitens der Gemeinde Fränkisch-Crumbach werden Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse getroffen, da sowohl durch ein artenschutzfachliches Gutachten für einen benachbarten Bebauungsplan und Beobachtungen der örtlichen NABU-Gruppe bekannt ist, dass sich Zauneidechsen im Plangebiet aufhalten.

Das Sammeln und Umsiedeln der Eidechsen wird von der UNB nur Mitte Mai oder Anfang August gestattet.

Die Zauneidechsen können auf das in Erlau gelegene Grundstück Nr. 15/2 in Flur 21 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach umgesiedelt werden, wenn die bereits dorthin umgesiedelten Zauneidechsen diesen Lebensraum erfolgreich angenommen haben und der Lebensraum nach Größe und Ausstattung weitere Individuen verträgt. Laut Gutachter (Stand August/Okttober 2015) hat die dortige Population den Lebensraum angenommen, ist aber sehr klein. Der Zustand des Habitatkomplexes ist gut bis hervorragend.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert 22. Juli 2011

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **Verfahrensvermerke**

Entwurf und Verfahrensbetreuung:  
Groß-Bieberau, den 04.08.2015

**volg müller-volg**

FREIRAUM • LANDSCHAFT • STADT

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau  
Telefon (06166) 2619641

Stand: 01.12.2015

Projektleitung und -bearbeitung: Planungsbüro Dr.-Ing. Frank Volg

Die Gemeindevertretung der Gem. Fränkisch-Crumbach hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in ihrer Sitzung am 27.11.2015 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Fränkisch-Crumbach, 14.01.2016

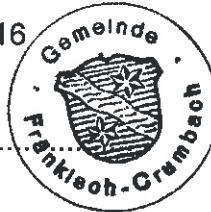
(Bürgermeister)  
Engels, Bürgermeister



Ausgefertigt

Fränkisch-Crumbach, 14.01.2016

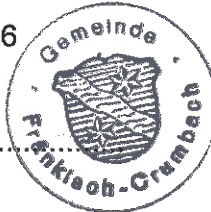
(Bürgermeister)  
Engels, Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 15.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2016 rechtsverbindlich geworden.

Fränkisch-Crumbach, 18.01.2016

(Bürgermeister)  
Engels, Bürgermeister



### Anhang

Skizze zur Festlegung der Traufhöhe, Bebauungsplan Hexenberg, 3. Änderung, M 1:100, Ingenieurbüro Jost, Fr.-Crumbach