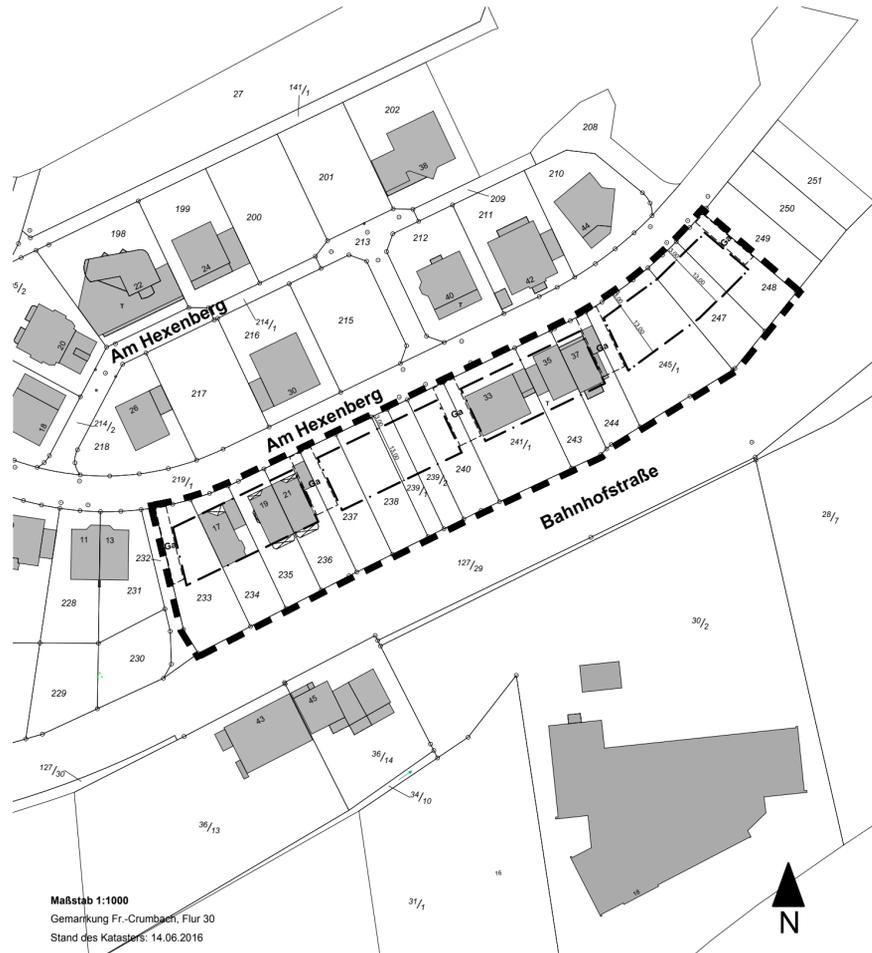


# Bebauungsplan „Hexenberg, 4. Änderung“, Gemeinde Fränkisch-Crumbach



Der Bebauungsplan „Hexenberg, 4. Änderung“ ändert für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan (BP) „Hexenberg“. Dabei werden die Festsetzungen der Baugrenzen und der Flächen für Garagen durch diese Änderung ersetzt. Die Festsetzung der einzuhaltenden Abstandsflächen kommt neu hinzu. Alle übrigen Festsetzungen bleiben, sofern nicht bereits anderweitig geändert, unverändert bestehen. Der Bebauungsplan „Hexenberg, 3. Änderung“ bleibt unverändert bestehen.

Die Bebauungspläne „Hexenberg, 1. Änderung“ und „Hexenberg, 2. Änderung“ werden durch diesen Plan vollständig ersetzt.

## Planzeichenerklärung

	Baugrenzen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Vorhandenes Gebäude

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## Textliche Festsetzungen

### Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 5 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H beträgt. Unverändert muss die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3 m betragen.

Die ausreichende natürliche Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume, die Fenster zum Nachbarbaugrundstück aufweisen, ist für die Geschosse, die ganz oder teilweise 5,50 m unterhalb des oberen Bezugspunkts zur Bestimmung der Traufhöhe liegen, gemäß Kapitel 4.3.1.1 bzw. 4.3.1.2 DIN 5034-1: 2011-07 in Verbindung mit DIN 5034-3: 2007-02 nachzuweisen, wobei wie dort angegeben der Tageslichtquotient im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten der nachzuweisenden Punkte wenigstens 0,75 % betragen muss.

Abweichend von § 6 Abs. 10 Nr. 1 der Hessischen Bauordnung gilt, dass alle Arten von Garagen bis 9 m Länge einschließlich der notwendigen Kellergeschosse auch ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig sind, wenn die grenzseitige mittlere Wandhöhe nicht höher als 3 m über der Höhe des Bezugspunkts liegt. Der Bezugspunkt ist die Straßenoberkante am Schnittpunkt zwischen der bergseitig an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und der Senkrechten von der Garagenmitte.

### Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Werden Garagen innerhalb dieser Fläche errichtet, so sind diese einschließlich notwendiger Kellergeschosse auf der Grenze zum benachbarten Wohnbaugrundstück zu errichten.

### Offene, halboffene und geschlossene Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Offene und halboffene Garagen ohne schließbares Tor (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in einer Tiefe von maximal 8,50 m – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße – zulässig.

## Hinweise:

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Brunnen 1-3 Fränkisch-Crumbach.

### 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.

Im Baugebiet kann aufgrund der Lage in Zone III des Wasserschutzgebiets Fränkisch-Crumbach nur eine Versickerung über die belebte Bodenzone breitflächig oder in Mulden erfolgen. Wegen der starken Hangneigung ist eine technische Umsetzung schwierig. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung oder eine Beschädigung der Böschung zur K 75 durch die Versickerung ausgeschlossen sein muss. Es ist kein Regenwasserkanal für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein offenes Gewässer vorhanden.

### 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 Zeitraum vom 1.März bis 30.September, in dem insbesondere ein Beseitigen oder Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen 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 oder aufhalten könnten. Vorhandene Eidechsen sind einzusammeln und umzusiedeln. 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/Oktober 2015) hat die dortige Population den Lebensraum angenommen, ist aber sehr klein. Der Zustand des Habitatkomplexes ist gut bis hervorragend.

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organo-leptische 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 Arbeitsschutz und 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.

## Verfahrensvermerke

Entwurf und Verfahrensbetreuung:  
Groß-Bieberau, den 21.06.2016

### volg müller-volg

FREIRAUM • LANDSCHAFT • STADT  
Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau  
Telefon (06166) 2619641

Stand: 15.09.2016

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 09.09.2016 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Fränkisch-Crumbach,

.....  
(Bürgermeister)

Ausgefertigt  
Fränkisch-Crumbach,

.....  
(Bürgermeister)

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

Fränkisch-Crumbach,

.....  
(Bürgermeister)

# GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH



## Bebauungsplan

## „Hexenberg, 4. Änderung“

### volg müller-volg

FREIRAUM • LANDSCHAFT • STADT

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau, Telefon (06166) 26 196 41