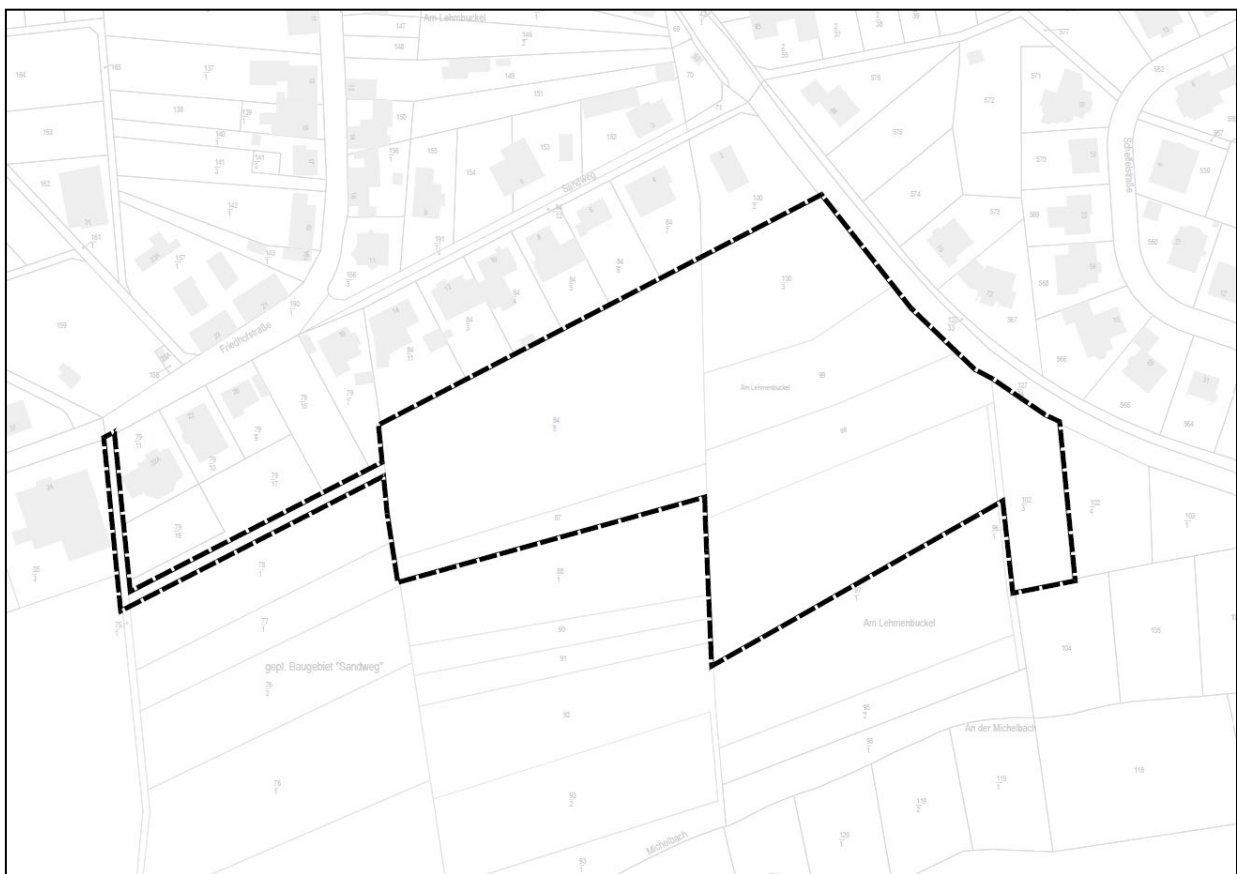




Bebauungsplan "Sandweg"

– Vorentwurfsfassung Mai 2025 –



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2.1	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	4
1.2.2	Technische Aufbauten	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
1.3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	6
1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
1.4.1	Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	7
1.4.2	Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)	7
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
1.6.1	Befestigung von Grundstücksflächen	7
1.6.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
1.7	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	7
1.8	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	8
1.8.1	Begrünung der privaten Grundstücke	8
1.8.2	Grundstücksfreiflächen	8
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	8
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	8
2.1.1.1	Dachdeckung	8
2.1.1.2	Farbgebung der Fassaden	9
2.2	Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	9
3	Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser	9
4	Hinweise und Empfehlungen	9
4.1	Lage im Wasserschutzgebiet	9

4.2	Bodenschutz.....	10
4.3	Verwertung des Bodenaushubs	10
4.4	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	10
4.5	Hinweise zu artenschutzfachlichen Maßnahmen	10

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden ein "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die maximale Zahl an Vollgeschossen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Traufhöhe (TH_{max}) sowie
- die maximale Firsthöhe (FH_{max})

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe (FH_{max}) und die Traufhöhe (TH_{max}) bestimmt.

Die Höhenfestsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, die der Erschließung des Grundstücks dient, festgesetzt. Hierfür wird der Mittelwert entlang der

Grundstücksgrenze herangezogen. Dementsprechend wird auch die Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf den unteren Bezugspunkt festgelegt.

Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für geneigte Dächer (Satteldach und Pultdach):

- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus dem höchsten Punkt des Gebäudes in Bezug auf den unteren Bezugspunkt.
- Als zulässige Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für Flachdächer:

- Als zulässige Traufhöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante des Daches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.
- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Nicht-Vollgeschosses.

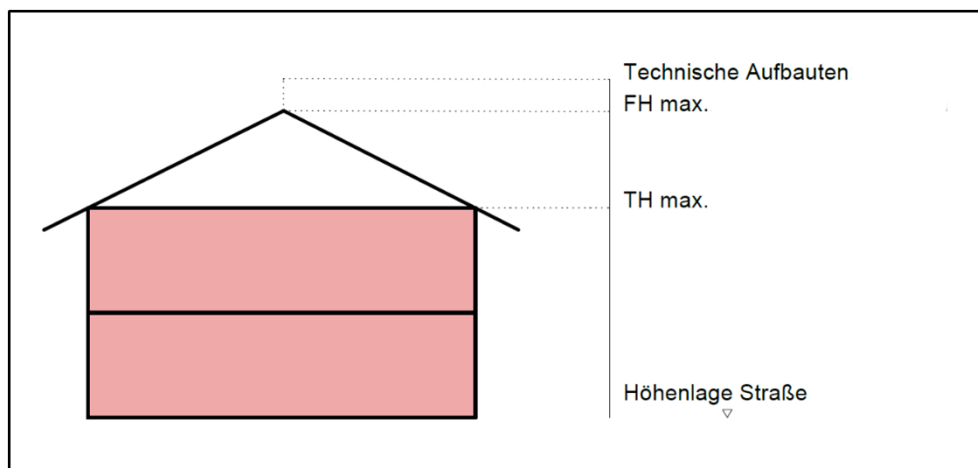


Abbildung 1: Zulässige Gebäudehöhe - Satteldach

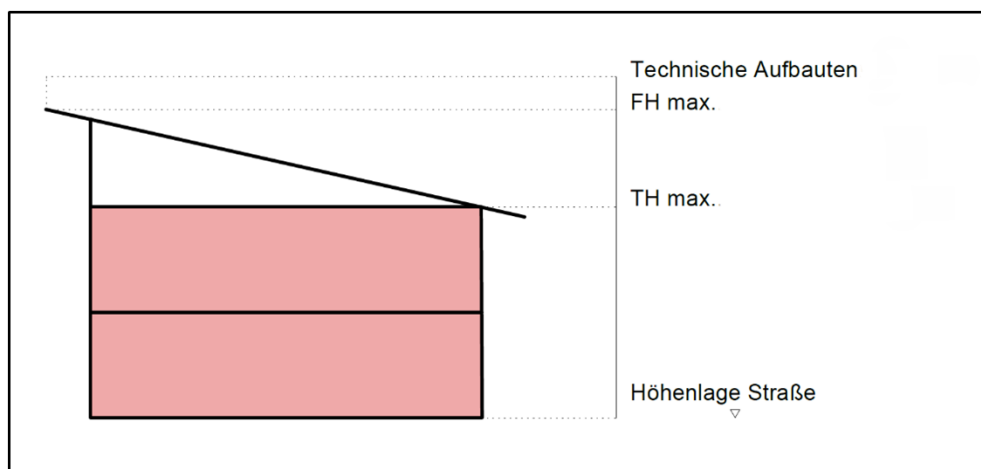


Abbildung 2: Zulässige Gebäudehöhe - Pultdach

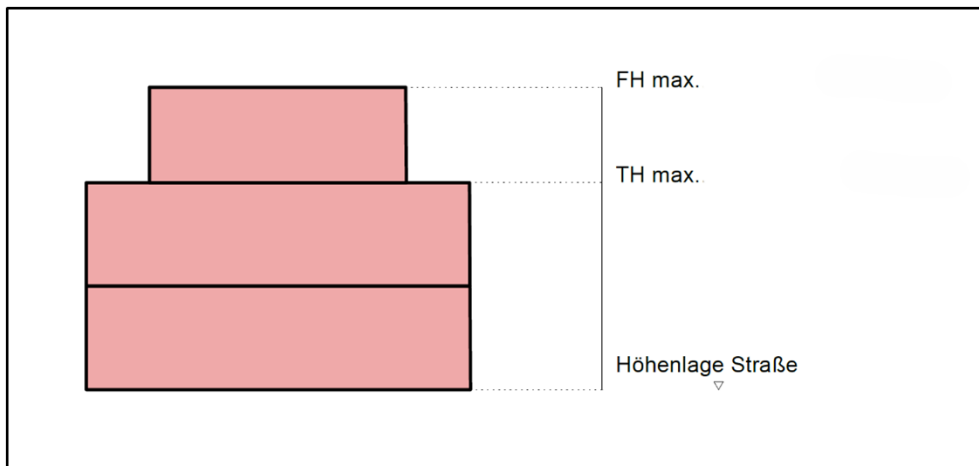


Abbildung 3: Zulässige Gebäudehöhe - Flachdach

1.2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, z. B. Antennen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine offene Bauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) aufweisen.

- Die Hausbreiten und -tiefen der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der aneinandergrenzenden Fasadenseite zueinander versetzt sein;
- Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe und Traufhöhe) darf höchstens 60 cm voneinander abweichen;
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig,

wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

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

1.6.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche oder sonstige rechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

1.6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und/oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Wird eine Solarthermieranlage installiert, so kann die

hierdurch beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Durch den Ausschluss des nicht nutzbaren Teils ist der nutzbare Teil der Dachfläche zu ermitteln. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung, beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z. B. Dachflächenfenster, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.).

1.8 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Begrünung der privaten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen. Abgänge sind zu ersetzen. Bezüglich der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu beachten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Artenempfehlungen) zu erfolgen.

1.8.2 Grundstücksfreiflächen

Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind nicht zulässig.

<i>Festsetzungen zum Eingriffsausgleich werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i>

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1.1 Dachdeckung

Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume

gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2.1.1.2 Farbgebung der Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer als 50 zulässig. An untergeordneten Bauteilen kann ein Materialwechsel erfolgen, z. B. können Natursteine, Holzelemente oder ein anderer Farbton in der Gestaltung verwendet werden.

2.2 Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abstellplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Dafür sind die Standflächen der Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z. B. Steinstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Abflussdrosselung sind auf Baugrundstücken Zisternen mit Retentionsfunktion zu errichten und auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser darin aufzufangen. Dieses Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z. B. für die Bewässerung von Freiflächen-, Fassaden-, Gebäude- und Dachbegrünung, WC-Spülung, etc.) genutzt werden.

Die Zisternen und der Überlauf sind so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen "Brunnen I, II und III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Die entsprechende Verordnung vom 10. März 1989 (StAnz. 1989/14 S. 841) ist zu beachten. Ggf. hieraus resultierende Auflagen sind im Zuge der Planung zu beachten und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.2 Bodenschutz

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 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.

4.3 Verwertung des Bodenaushubs

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 KrW in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

4.4 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

4.5 Hinweise zu artenschutzfachlichen Maßnahmen

<i>Hinweise zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i>

VERFAHRENSVERMERKE**Planverfasser**

Der Bebauungsplan "Sandweg" wurde von der e-netz Süd Hessen AG,
Regionale Flächenentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat in ihrer Sitzung am 21. November 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen. Der Beschluss ist am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden
und Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 2026 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom <Datum> informiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Beschluss des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister