

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA II		max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
0	offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
SD, WD	Dachformen	zulässige Dachneigung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Flächen für den Gemeinbedarf

Sportanlagen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuernwehr

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücke mit Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Grundstücksparzellierung, geplant

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Rothenberg erlässt auf Grundlage von §§ 2, 7 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1746) das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2014 (BGBl. I S. 1746) geänderte Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (BGBl. I S. 44, 160), mit der letzten Änderung vom 13. Dezember 2012 (BGBl. I S. 422) den Bebauungsplan „Alt Schulzenfeld“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1348).

§ 1 Art der baulichen Nutzung
1) Im Mischgebiet sind Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

- Nicht zulässig sind die sonst allgemein zulässigen:
- Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Vergnügungssätten
- 2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht zulässig sind die sonst ausnahmsweise zulässigen:
- Tankstellen

- 3) In der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig:
- Feuerwehr
 - Sportanlagen
 - kulturellen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen
 - kulturellen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen sowie den Nutzungen zuzurechnende Stellplätze.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Im WA sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

§ 3 Bauweise und Abstandsflächen
Ungeschied der festgesetzten Baugrenzen werden für die Errichtung von Gebäuden die Regelungen zu Abstandsflächen nach der Hessische Bauordnung angeordnet.

§ 4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten
Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den Bauflächen zulässig.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

- 1) Auf Hauseingebäuden im MI und im WA sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 48° zulässig. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- 2) Dachbauten sind in 1,0 m Abstand zum Trauf, zum First sowie zu benachbarten Hauslängen nicht überschreiten. Die Dachneigung darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.
- 3) Die Breite der Zwerchhäuser darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- 4) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind.
- 5) Nebengebäude sind in Material und Gestaltung den Hauptgebäuden unterzuordnen.
- 6) Einfriedungen sind im Mischgebiet zulässig, wenn sie sich vom Straßenrand um mind. 1 m zurückzusetzen. Heck- und Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 7) Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Gehwegkante bzw. vorhandener Geländeoberkante.

§ 6 Versorgungsleitungen
Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

- § 7 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen
- 1) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesentfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
 - 2) Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum (siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzempfehlung ist in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgelegt.
 - 3) „Zusätzliche Grünflächen“ sind öffentliche Grünflächen, die durch Baumpflanzungen zu überstellen. Je angelegene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbau (Qualität: 4x verpflanzt mit Ballen, SU 20-25) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
 - 4) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden.
 - 5) Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

- § 8 Wasserabfluss, Versickerung
- 1) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Wohngebäuden ist soweit technisch möglich dem Grundstück zu versickern. Bei Bedarf sind Entwässerungsanlagen zu installieren, die das Wasser in öffentlichen Stellplätze oder in die Kanalisation abzuführen.
 - 2) Alternativ kann das unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.

Hinweise
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Wenn bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Besetzung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rothenberg hat in ihrer Sitzung vom 14.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alt Schulzenfeld“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 20.10.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014 frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2014 von der Planung unterrichtet und um Äußerung bis zum 21.11.2014 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2014 bis einschließlich 30.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2015 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 30.04.2015 abzugeben sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rothenberg hat mit Beschluss vom 27.05.15 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rothenberg Odenwaldkreis

Rothenberg, den 27.05.2015

Der Bebauungsplan wurde am 29.05.15 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Rothenberg, den 29.05.2015

Gemeinde Rothenberg Odenwaldkreis

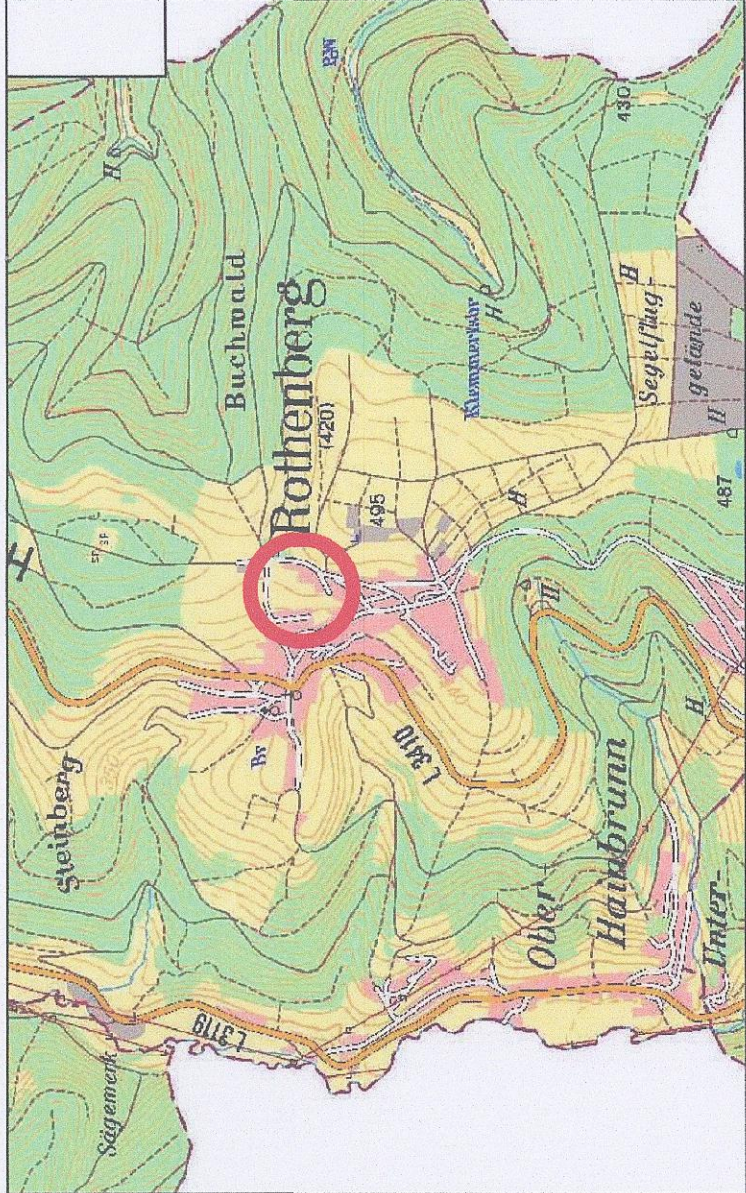
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.15 überein.

Rothenberg, den 29.05.2015



Gemeinde Rothenberg
Odenwaldkreis



Bebauungsplan
"Alt Schulzenfeld"

- Satzungsfassung -

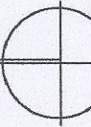
GROSSER-SEEGER
& PARTNER

Großweidenmühlstr. 28a-b

90419 Nürnberg

Tel.: 0911/310427-10

Fax: 0911/310427-6



M 1: 1000

Nürnberg 06.05.2015

Bearbeitung: bw/fp/dd