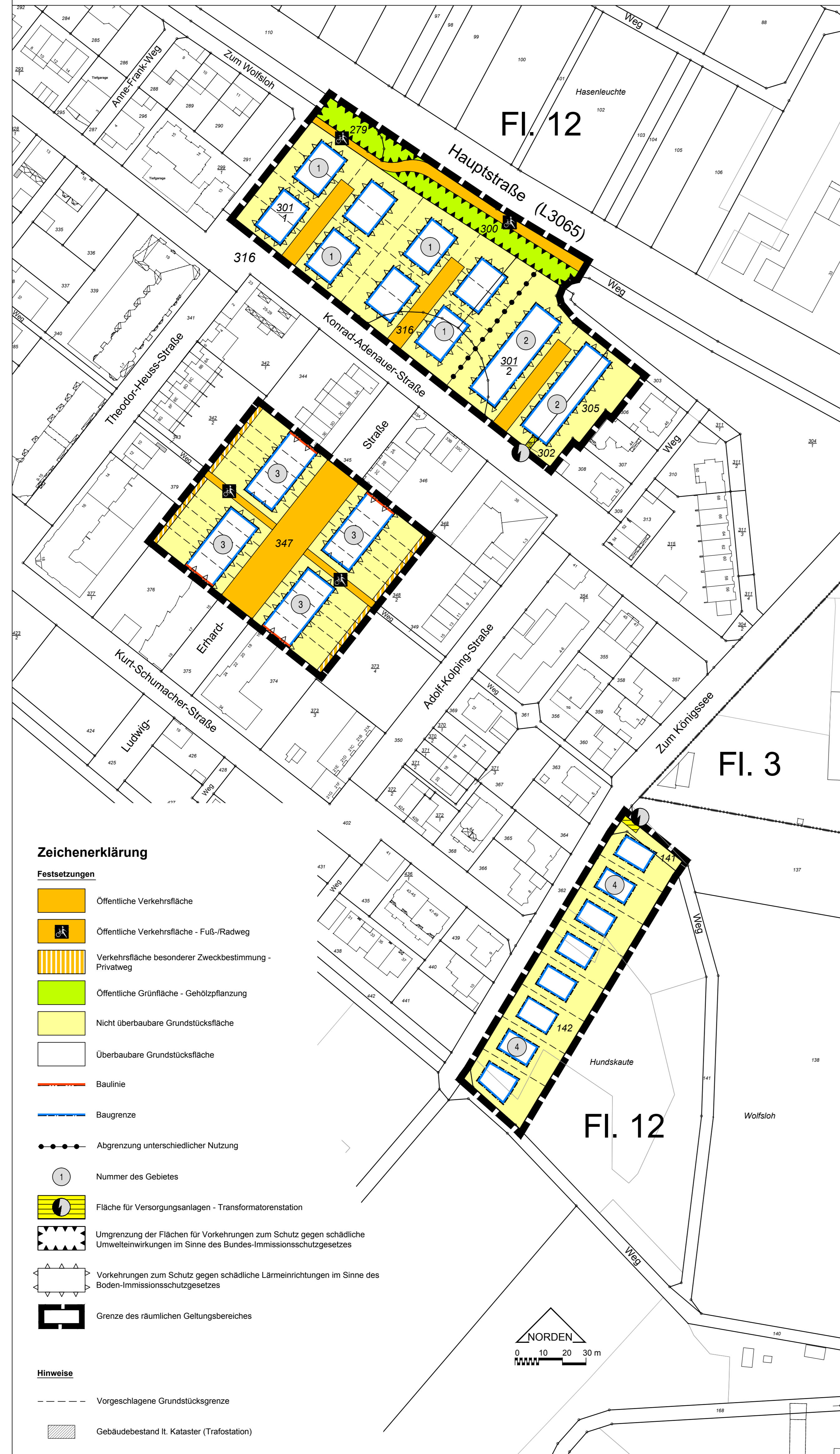


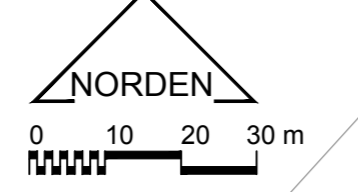
# Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg

# Bebauungsplan Nr. 20 A „Neue Ortsmitte, 1. Änderung“



## Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatweg
- Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nummer des Gebietes
- Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand lt. Kataster (Träfaltung)



## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1 und 2**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2  
Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.  
Offene Bauweise: Gebiet 1: Es sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.  
Gebiet 2: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die in einer Tiefe bis zu 15 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

**Gebiet 3**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2  
Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.  
Offene Bauweise: Es sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die in einer Tiefe bis zu 15 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

**Gebiet 4**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,4  
Zahl der Vollgeschosse: 1  
Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 8,0 m - bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende Teilstück der Straße „Zum Königssee“.  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.  
Offene Bauweise: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.  
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die in einer Tiefe bis zu 15 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Ludwig-Erhard-Straße) sind mindestens 6 Laubbäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.  
Es sind ausschließlich Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 5 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.

**Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Gehölzpflanzung sind auf den Flächen, die nicht für den Errichtung einer Lärmschutzwand benötigt werden, ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m.

**Gehölzfüllungen und -rodungen**  
Gehölzfüllungen und -rodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.  
Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

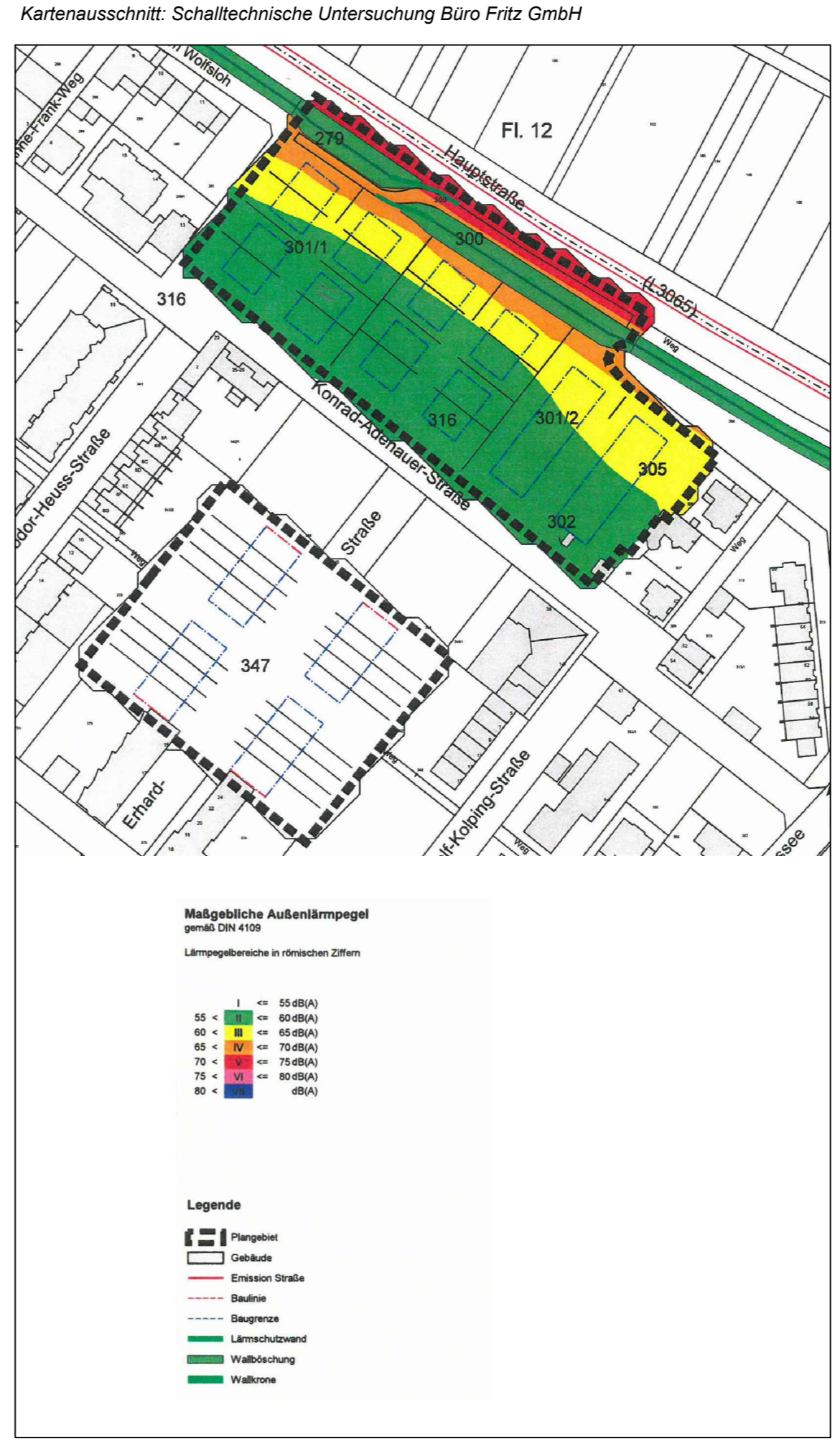
## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz**  
Der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz ausgewiesene Bereich dient ausschließlich der Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung als Wall, als Wand oder als Kombination aus Wall und Wand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m - bezogen auf das natürliche Gelände.  
**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr der L 3065, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.  
Im Zuge der Baugenehmigung kann nachgewiesen werden, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als die festgesetzten anzusetzen sind.  
Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist ausschließlich für die Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III oder IV zugeordnet werden.  
Die maßgebenden Lärmpegelbereiche ergeben sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt (Datengrundlage: Schalltechnische Untersuchung Büro Fritz GmbH zum Bebauungsplan Nr. 20 „Neue Ortsmitte, 1. Änderung“).

**Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109**

Spalte	Raumarten				
	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliches	Bürosräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



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

**Gebiet 1 bis 4**  
**Dachneigung**  
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 33° bis 30° zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 12° zulässig.  
**Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckungen sind nur Ton- oder Betonziegel in den Farben rotbraun, braun, anthrazit und schwarz zulässig.  
**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von maximal 2,5 m pro Einzelgaube zulässig. Insgesamt darf die Summe der Gaubenbreiten 50 % der Traufbreite nicht überschreiten.  
**Höhe traufseitiger Außenwände**  
Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachhaut:  
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss: maximal 4,00 m,  
bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: maximal 6,75 m,  
bezogen auf die Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.  
**Einfriedigungen**  
Einfriedigungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als offen wirkende Zäune oder Hecken bis 1,25 m Höhe zulässig.  
**Grundstücksfreiflächen**  
Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Auf mindestens 20 % dieser zu begründenden Flächen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro Baum sind dabei 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch 2 m<sup>2</sup> anzurechnen.

**Hinweise**  
**Bodendenkmäler**  
Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archaische Denkmalfolge 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bietet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu beheben.

**Vorsorgender Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf geologische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regionalgeologisch-geographischen Dienst, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat W/04 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
**Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

- Vorschlagsliste**  
(einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)
- (B.S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - (B) Betula pendula (Sand-Birke)
  - (B.S) Carpinus betulus (Hainbuche)
  - (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
  - (S) Corylus avellana (Walnuss)
  - (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
  - (B.S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  - (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
  - (S) Prunus spinosa (Schlehe)
  - (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
  - (S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
  - (B.S) Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - (S) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- sowie hochstämmige Obstbäume
- (B) = Baum, (S) = Strauch

**Immissionsschutz**  
In den Lärmpegelbereichen IV und V wird für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, der Einbau schalldämmender Lüftungselemente vorzuziehen (z.B. HafenCity-Fenster) empfohlen.  
Gegen den Bausträger können keine Ansprüche gemäß § 2 Abs. 2 der 24. BImSchG-Verordnung geltend gemacht werden. Für den Lärmschutz haben die Gemeinden Hainburg oder der Vorhabenbeträger Vorsorge zu tragen.

**Grundwasser**  
Aufgrund hoher Grundwasserstände sind ggf. bauliche Vorkehrungen gegen anstehendes Grundwasser (z.B. „Weiße Wanne“) zu treffen.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.07.2014.

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.10.2015 bis 06.11.2015.

**Beschluss**  
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 22.02.2016.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für dessen Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

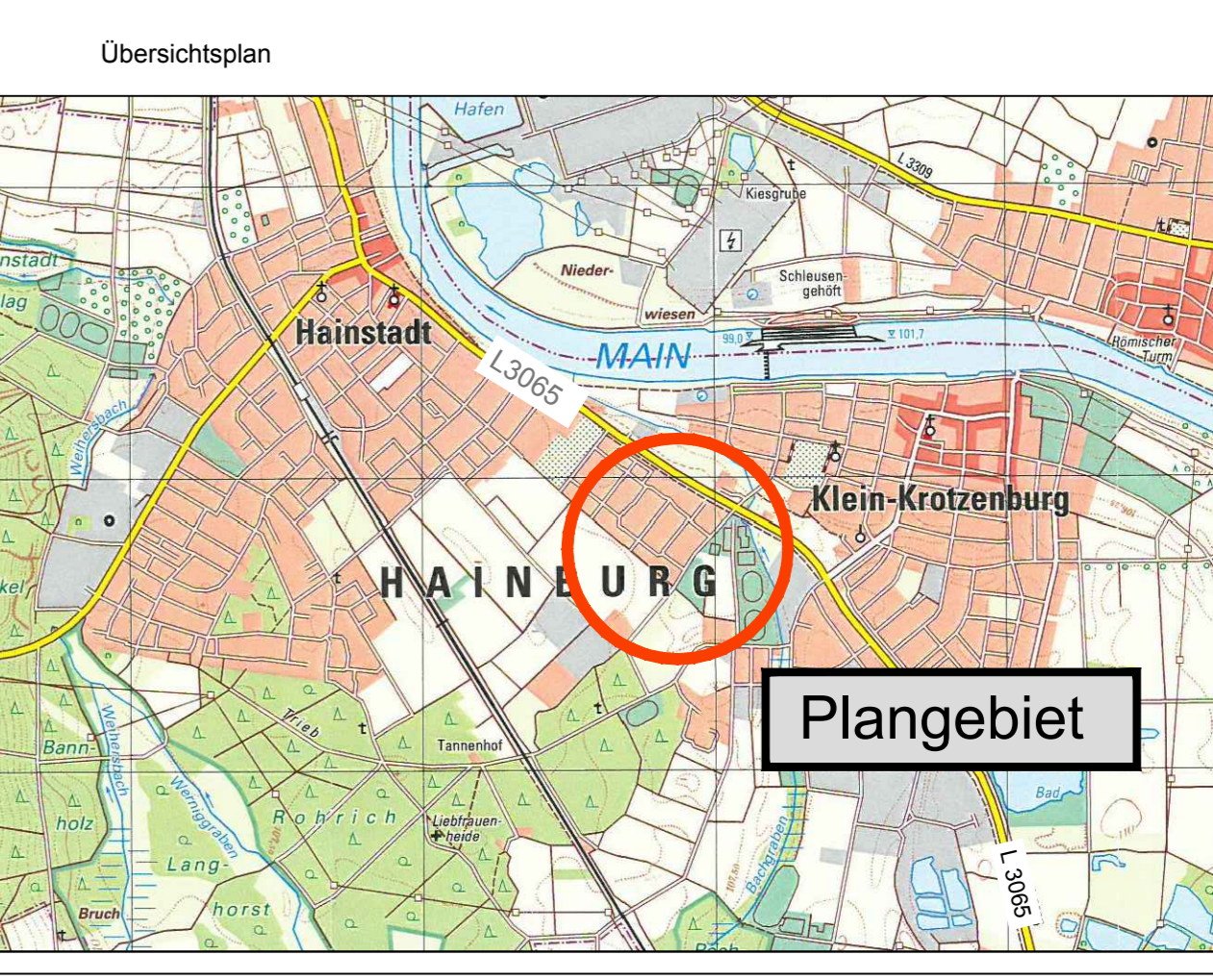
Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Katasterstand**  
Stand der Planunterlagen: September 2013

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sowie zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46, geändert durch Gesetz vom 21.11.2012, GVBl. I S. 444



Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 10 „Sportzentrum“ und den Bebauungsplan Nr. 20 „Neue Ortsmitte“ in allen ihren Festsetzungen.

Gemeinde Hainburg  
Ortsteil Klein-Krotzenburg  
Bebauungsplan Nr. 20 A  
„Neue Ortsmitte, 1. Änderung“

Maßstab : 1:1000 Entwurf : Juli 2015  
Auftrags-Nr.: PB20035-P Geändert: März 2016

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33  
64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59  
i.A. Lusert email info@planung-ghb.de