

# Stadt Bad Camberg, Kernstadt Bebauungsplan „Am grauen Stein“, 1. Änderung

Planungsstand: Satzung 04/2002

## I. Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

*Hessische Bauordnung (HBO)* i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan „Am grauen Stein“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

## Ila. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB, Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß):  
Die Traufhöhe (Schnittkante Außenwand - Oberkante Dachhaut), beträgt 4,50 m gemessen über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.  
Die Firsthöhe beträgt 5 m, gemessen über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke (Rohbaumaß).
2. Gemäß § 9(1)2 BauGB, Stellung der baulichen Anlagen:  
Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt eine Variationsbreite von jeweils 15° zu beiden Seiten der festgesetzten Hauptrichtung.

## **IIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)**

### **§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):**

1. Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen (einheitliche Farbgebung der Gebäude bzw. nuancierte Abstufung der Farben).
2. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefereindeckungen in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbraun, dunkelrot) zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, ausgenommen sind reine Pultdächer, Sheddächer und Tonnendächer. Hauptdächer müssen mindestens zwei gegeneinander stoßende geneigte Flächen haben. Die Hauptdachneigung beträgt 25° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten. Bei Einzel- und Doppelhäusern dürfen die Aufbauten/Einschnitte eine Länge von maximal 1/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.

### **§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):**

1. Die Einfriedung von Vorgärten ist nur in Form niedrigwachsender Laubhecken (maximal 0,60 m) zulässig.
2. Bei Hausgruppenbebauung und bei Doppelhausgrundstücken sind zum Schutz vor Einsicht in den intimen Gartenbereich Einfriedungen als Mauern, die in Material und Farbe den angrenzenden Gebäuden entsprechen, und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Im übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
3. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
4. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

### **§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):**

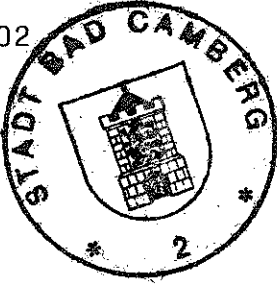
1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (vgl. Pflanzlisten im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).
2. Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

- Ziffer 6. vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.
3. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
  4. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
  5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):  
Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):  
Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.
- § 6: Inkrafttreten:  
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### III. Verfahrensvermerke

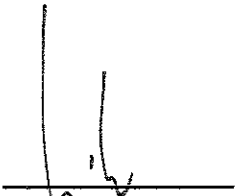
1. Ortsübliche Bekanntmachung	22.02.2002
2. Entwurfsoffenlage	vom 04.03.2002 bis 05.04.2002
3. Satzungsbeschluss	24.04.2002
4. Inkrafttreten	24.05.2002

Bad Camberg, den 03. Juli 2002



Reitz,

Siegel der Stadt



Bürgermeister