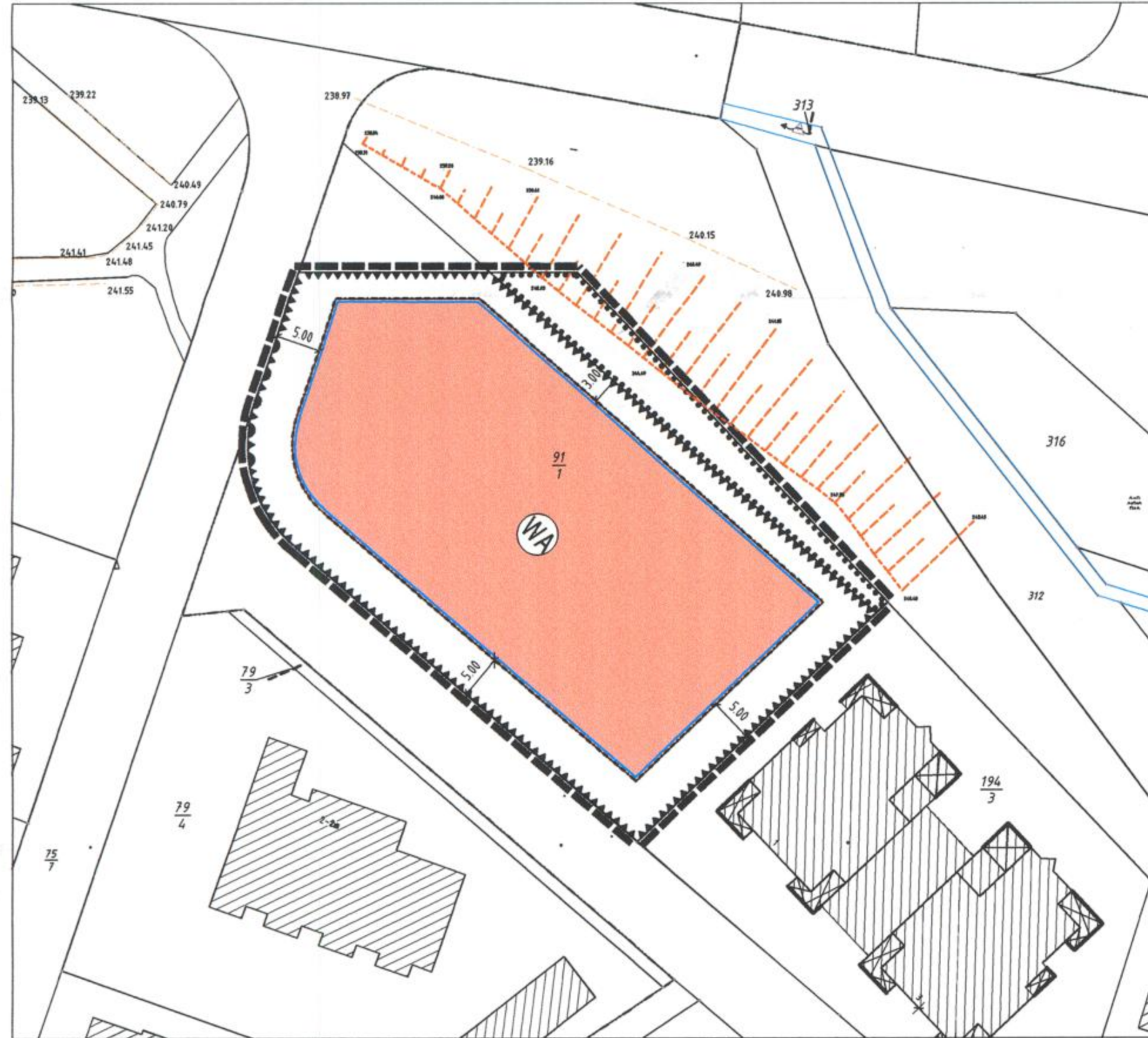




Stadt Bad Camberg, Kernstadt Bebauungsplan „Röntgenstraße/ Hohenfeldstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)



Baugebiet	GRZ	GFZ	FHmax	Bauweise
WA	0,4	1,2	13,50m	o

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauverordnung (HBO), in der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- FHmax** Maximal zulässige Firsthöhe
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Baugrenze** Baugrenze
- o** offene Bauweise
- Verkehrsfächen** Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttung und Abgrabung** Flächen für Aufschüttung und Abgrabung (§ 9 (1) 17 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
 - Bemaßung**
 - Böschung**

III. Textliche Festsetzungen:

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6, 4 und 11 Abs. 3 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet:** Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 Abs. 1 und 19 BauNVO)**
 - Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Oberkante Röntgenstraße, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Festgesetzt ist die offene Bauweise, die Gebäude werden als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Fußgängerbereiche sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatzzufahrten sind hiervon nicht erfasst.
 - Pro 5 Stellplätzen ist ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Das Begleitgrün im Bereich der Stellplatzflächen ist mit raumgliedernden und flächenüberdeckenden Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
 - Pflanzliste Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn

sowie standortgerechte Obstbäume
 - Im Bereich der Flächen nach § 25 (1) 24 b BauGB ist der Bestand zu erhalten und zu pflegen, sowie Ausfälle standortgerecht zu ersetzen.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
 - Zulässig sind Sattel-, oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 38°, sowie Mansarddächer.
 - Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 - Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
 - Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.

IV. Hinweise

- Funde oder Entdeckungen von **Bodendenkmälern** sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Werden Verlegungen von **Telekommunikationsanlagen** erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
- Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der **Stellplatzsatzung** der Stadt Bad Camberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Niederschlagswasser**, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen**
 - Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
- Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen** Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger der Stadt Bad Camberg einzuholen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2(1) BauGB	12. 12. 2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	8.5.2014
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB	19. 5. 2014 - 20. 6. 2014
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	12.10.2015
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	6.05.2016
6. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB	17.05.2015 - 17.06.2016
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB	17.05.2015 - 17.06.2016
8. Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB	22.06.2016

Bad Camberg, den 24. Juni 2016

Stempel der Stadt
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Röntgenstraße/ Hohenfeldstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

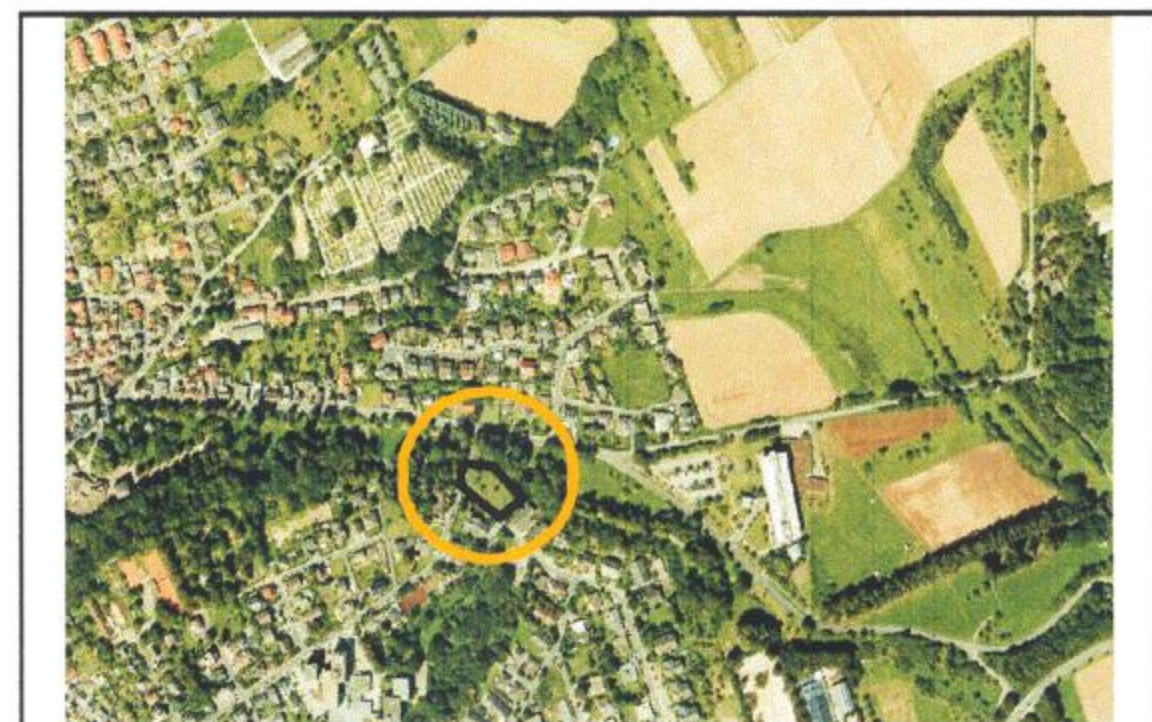
Bad Camberg, den 24. Juni 2016

Stempel der Stadt
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am erfolgt

30.06.2016
Stempel der Stadt

VII. Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Stadt Bad Camberg, Kernstadt
Bebauungsplan
„Röntgenstraße/ Hohenfeldstraße“
- Satzung -

Datum: 06 / 2016
Stand: 06 / 2016
Bearbeitet: H. Christophel
digit.: L. Wiemer
Bearb.:
in: Geograf

Plangröße: 88x50 cm
Maßstab: 1 : 500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com

