



Stadt Bad Camberg Stadtteil Bad Camberg Bebauungsplan MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG Für das Gebiet "Fontanestraße"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	GRZ	GFZ	Z	
Mi Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II	Nachfolgende Nutzungen nach § 6(2) sind ausgeschlossen: Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlössereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinerereien, Zimmerereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Kleiderereien und Stanzereien.
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z	

Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	GRZ	GFZ	Z	
Mi Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II	Nachfolgende Nutzungen nach § 6(2) sind ausgeschlossen: Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlössereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinerereien, Zimmerereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Kleiderereien und Stanzereien.
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z	

2. Höhen der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO

- Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
- maximal zulässige Firsthöhe Baufenster 1, 2 und 3 FHmax = 10,50 m
 - maximal zulässige Firsthöhe Baufenster 4 FHmax = 10,15 m
- Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Höhenbezugspunkt Baufenster 1:**
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) = 206,50 müNN.
- Höhenbezugspunkt Baufenster 2 und 3:**
Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der straßenseitigen Fassade - an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.
- Höhenbezugspunkt Baufenster 4:**
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) = 206,10 müNN.

3. Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser

- Baufenster 1, 2 und 4:**
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO).
- Baufenster 3:**
Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21

- Die laut Planzeichnung dargestellte Fläche ist zugunsten des Erschließungsträgers mit Leitungsrechten zu belasten.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

- Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sowie Gartenterrassen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig. Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengrünsteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenantrieb, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. zu befestigen.

7. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- 7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen**
Die Grundstückszufahrten und -zweige sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
- 7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen**
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- 7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung**
a. Auf mind. 10% der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
b. Die Anpflanzung von Gehölzen hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
c. Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist zulässig.
- 7.4 Solarenergieanlagen**
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

- Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme
 - geplantes Gebäude
 - unterirdische Leitung Kanal
 - unterirdische Leitung Gas
 - unterirdische Leitung Strom
 - unterirdische Leitung Wasser
 - unterirdische Leitung Telekom

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 5.330 m²
Baufläche MI	= 4.745 m²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 2.847 m²
Freifläche	= 1.898 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 949 m²	
Freifläche min. 949 m²	
Verkehrsfläche	= .585 m²

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: FI. 19 Flurnummer
z. B.: 322 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage
Bauliche Anlage Abbruch

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baufenster 1

MI	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,2	Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
o	0° - 45°	Bauweise § 22 (2) BauNVO o=offen	Dachneigung
FH max. = 10,50m		Höchstgrenze der Firsthöhe §16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO	

Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig §9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Mischgebiet § 6 BauNVO

7.5 Sicherung von Erdwärme

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- oder Mauersockel sind daher ausgeschlossen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

- ### 1. Bauform
- 1.1. Dächer**
- Es sind für die Baufenster 1, 3 und 4 Flach-, Pult-, Sattel-, Walmdach- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 0 - 45° zulässig. Flachdächer können begrünt werden.
- Es sind für das Baufenster 2 Pult-, Sattel-, Walmdach- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Anbauten, Garagen), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10% der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 1/3 der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Orgängen von mind. 1,50 m ist einzuhalten.
- 1.2. Fassaden**
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien aus Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Solarenergienutzung sind zulässig.
- 1.3. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m² begrenzt.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

- Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:
- Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
 - Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz § 20 (3) HDSchG**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.
- Verlegung von Leitungen**
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baustandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig.
- Abfallwirtschaft**
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Abfallcontainer sind am Tage der Abholung an der angrenzenden Querstraße (Rudolf-Dietz-Straße) bereitzustellen.
- Verwendung von Bodenaushub**
Der anfallende Erdaushub soll nach § 6 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
- Energieeinsparung/Lufthygiene**
Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie wo möglich nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht, die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rothstoffschonende Heizsysteme zu verwenden.
- Retentionszisternen**
Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.
- Entwässerung**
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Dem Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Umwelt und Bodenschutz oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Artenschutz

Die §§ 14 - 17 BNatSchG sind nicht anzuwenden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Baufeld jedoch auf das Vorkommen von geschützten Tieren bzw. deren Lebensstätten zu überprüfen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

10. Wasserversorgung /Wasserschutzgebiete

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Herrmau I und II, Schürflingen Herrmau I und II, Tiefbrunnen Wacholderwiese sowie Tiefbrunnen und Quellspring Dammersborn der Stadt Bad Camberg. Da das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes liegt, sind die Festsetzungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnung zu beachten. Gemäß § 4 Ziffer 27 der Verordnung zum Schutz der benannten Wassergewinnungsanlagen ist das Niederbringen und Betreiben von Erdwärme- und Grundwasserwärmepumpen in diesem Wasserschutzgebiet verboten.

11. Erdwärme

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 363) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckenonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen. Somit ist im überplanten Bereich eine Erdwärmennutzung nicht möglich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).**
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)**
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).**
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).**
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).**
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).**
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).**
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).**
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).**
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).**

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 a BauGB]	09.04.2014 bis 22.05.2014
2. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	02.06.2014 bis 02.07.2014
3. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 a BauGB]	02.06.2014 bis 02.07.2014
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	05.11.2014 bis 18.11.2014
5. 2. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 a BauGB]	05.11.2014 bis 18.11.2014
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	10.12.2014
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	10.12.2014
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Als Satzung ausgefertigt. Der Magistrat der Stadt Bad Camberg	15. Dez. 2014
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten § 10 (3) BauGB. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht.	19. Dez. 2014

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Planungsträger:
Stadt Bad Camberg
Am Amthof 15
65520 Bad Camberg

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan für den Bereich "Fontanestraße"
Stadt Bad Camberg, Stadtteil Bad Camberg

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:
[Signature]

Planung:
[Signature]

Maßstab:
1:1000

Plan-Nr.:
1

Erstellungsdatum:
15.12.2014

Bearbeitung:
H.M.

Zeichner:
M.W.