

**Bebauungsplan Nr. Gi 05/06 „In der Kropbach“**  
**- Entwurf -**  
**Stand: 25.09.07**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl.I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl.I S. 662), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 04.12.2006, §§ 5, 51 Nr.6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)**

**Private Grünfläche - Eigentümergeärten**

- 1.1 Bei einer Grundstücksfläche von 200 bis 800 m<sup>2</sup> ist eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig. Bei Grundstücken, die größer als 800 m<sup>2</sup> sind, ist für alle weiteren 400 m<sup>2</sup> eine weitere Gartenlaube sowie ein weiteres Gewächshaus zulässig. Bei einer Grundstücksfläche unter 200 m<sup>2</sup> ist keine Gartenlaube zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche der Gartenlaube beträgt 14 m<sup>2</sup>. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich angebautem Toilettenraum und überdachtem Freisitz auf 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche des Gewächshauses beträgt 6 m<sup>2</sup>. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt.
- 1.4 Insbesondere nicht zulässig in den einzelnen Gärten sind:
  - das Abstellen oder die ortsfeste Nutzung von Campingwagen oder anderen Wagen
  - Toiletten innerhalb des Überschwemmungsgebiets
  - Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen (mit Ausnahme von Anbauten für Toiletten außerhalb des Überschwemmungsgebiets)
  - fest installierte Schwimmbecken
  - Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
  - ortsfeste freistehende Kamine und Feuerstätten
- 1.5 Die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf einem Grundstück entspricht der Anzahl der zulässigen Gartenlauben. Stellplätze sind unmittelbar neben der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gartengrundstück anzulegen.

## **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- 2.1 Gartenlauben dürfen bis zu einem Abstand von 2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- 2.2 Die Errichtung einer Gartenlaube unmittelbar an den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück an eine solche Gartenlaube angebaut wird.

## **3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Auf den als Uferbereich gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig:

- die Errichtung baulicher Anlagen, z.B. Gartenlauben oder Zäune,
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können folgendermaßen genutzt bzw. gestaltet werden:
- extensiv genutzte/gepflegte Wiese oder Weide,
  - Brache,
  - Anlage bachautentischer Biotope wie Feuchtgehölze, Flutmulden, Röhrichte, Riede, und Sümpfe sowie von Anpflanzung von Hochstammobst im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde.

Die Belange der Gewässerunterhaltung und der Abflusssicherung sind dabei zu berücksichtigen.

- 4.2 Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Freisitzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

## **5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b).**

- 5.1 Vorhandene Hochstammobstbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind im Falle ihres Absterbens durch regionaltypische Hochstammobstsorten zu ersetzen.
- 5.2 In jedem Garten ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche mindestens ein Hochstamm einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

## 6. Geh- und Fahrrecht

Die Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Heuchelheim belegt sind, dürfen nur so gestaltet werden, dass sie zum Zwecke der Gewässerunterhaltung jederzeit begeh- und befahrbar sind. Gehölzpflanzungen und Bodenmodellierungen sind mit der Gemeinde Heuchelheim abzustimmen.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind

- Zäune aus naturfarbenem Holz oder aus Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,50 m jeweils ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm,
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m

Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) als Heckenpflanzen nicht zulässig.

Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist unzulässig.

## C Hinweise

### 1. Regelungen im Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet des Kropbachs ist gem. § 14 HWG die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Neue Gartenlauben und Ersatzgartenlauben sowie neue Gewächshäuser und Ersatzgewächshäuser sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten „Bereich zur Errichtung von Gartenlauben und Gewächshäusern“ zu erstellen. Zäune sind im gesamten Überschwemmungsgebiet ohne Sockel und durchströmbar zu errichten. Für diese baulichen Anlagen kann eine wasserrechtliche Befreiung gem. § 15 HWG beantragt werden. Der Antrag ist an die Untere Wasserbehörde, Landkreis Gießen, zu stellen.

Im Überschwemmungsgebiet ist das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden verboten. Dazu gehören u.a. Pflanzenschutzmittel, Kraftstoffe für Rasenmäher und Kompost.

### 2. Behandlung von Niederschlagswasser

Nach § 42 Abs. 3 HWG soll **Niederschlagswasser** von der Person, bei der es anfällt, verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

### 3. Gesetzlich geschützter Biotop

Gemäß § 31 HENatG ist die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Erlenbestandes auf den Flurstücken 179 und 180 verboten.

#### 4. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten

##### Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-/Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia/</i> <i>minor</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

##### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix tiandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Echter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

sowie alle Wildobstarten und altbewährte Kulturobstsorten

#### 5. Bodendenkmäler § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 6. Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Fläche (Sondieren) erforderlich.