

Nutzungsschablonen			
PLANGEBIET		PLANGEBIET	
Plangebiet GB 1	Plangebiet SO 1	Plangebiet SO 1	Plangebiet SO 1
ART D. BAU- NUTZUNG	ART D. BAU- NUTZUNG	ART D. BAU- NUTZUNG	ART D. BAU- NUTZUNG
II	B	B	-
GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
0,3	0,6	-	-
BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE
o	GH max = 202,00 m ü. NN	-	-

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage			
Flur 4	Flurnummer	Gebäude gemäß Katastergrundlage	
Flurstücksnummer		Höhenlinien in m über NN	
Flurstücksgrenze			
Nachrichtliche Darstellung			
Ferngasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen		Wasserschutzgebiet Zone III	WSG III

A Zeichnerische Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	GB 1
Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	B
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)	o
Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Kinderkrippe (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	0,3
Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)	

0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
GH max = 202,00 m ü. NN	Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe über normal Null) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen, die mit Leitungsrecht belastet sind, ausgewiesen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

1. Anpflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 7 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Für die angebenen Standorte sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn
- Feldahorn "Elsrijk"
- Spitzahorn Säulenform
- Kastanie
- Purpur-Erle
- Baumfelsenbirne
- Hainbuche
- Säulenhainbuche
- Zierapfel
- Hopfenbuche
- Traubeneiche
- Säleneiche
- Schwedische Mehlbeere
- Hopfenbuche
- Prunus padus „Albertii“
- Quercus robur „Fastigiata“
- Sorbus intermedia „Brouwers“
- Tilia cordata „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde „Rancho“
- Tilia cordata „Rancho“
- Ulmus spec.
- Resista-Ulme
- Japanische Zelkove
- Blumenesche
- Ginkgo
- Amberbaum
- Acer campestre
- Acer platanoide "Columnare"
- Aesculus carnea rotblühende
- Alnus spaethii
- Amelanchien arborea „Robin Hill“
- Carpinus betulus
- Carpinus betulus "Fastigiata"
- Malus spec.
- Ostrya carpinifolia
- Prunus padus „Albertii“
- Quercus robur „Fastigiata“
- Sorbus intermedia „Brouwers“
- Tilia cordata „Greenspire“
- Tilia cordata „Rancho“
- Ulmus spec.
- Zelkova serrata "Green Vase"
- Fraxinus ornus
- Ginkgo biloba
- Liquidambar styraciflua

3. Außenbeleuchtung
Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen in Randbereiche (z.B. Böschung zur Streuobstwiese, Obstbaue der Streuobstwiese) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.

4. Großflächige Glasfassaden
Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

5. Gehölzschnitt
Ggf. erforderlicher Schnitt (keine Rodung / Umfang ist den Planunterlagen des Artenschutzgutachtens des Büros für Faunistik und Landschaftsökologie) vom 20.12.2021 zu entnehmen) der Gehölze und Saumstrukturen randlich der Sand-Steinschüttungen (Bauhof) im Zeitraum Oktober bis Ende Februar und Entsorgung des Schnittgutes.

Ersatzmaßnahmen

1. Eidechsenhabitate
Im Bereich der östlichen Böschung (im Bebauungsplan als Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet) sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung insgesamt 8 Sand-Steinschüttungen im Umfang von je 2 m² (2 m x 1 m x 0,5 m / LxBXH) für die Reptilien herzustellen. Als Steine sind Bruchsteine (Granit / Kantenlänge 5-20 cm) zu verwenden. Pro Schüttungen sind mind. 0,5 m³ Steine sowie mind. 0,5 m³ Sand zu verbauen. Der Abstand der Schüttungen zueinander soll 5 - 10 m betragen. Diese sind ein Jahr vor dem Eingriff bis zum Monat März herzustellen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung von Gebäuden
Im Plangebiet GB 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- flache und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0-15°
Die Dächer sind gemäß Pkt. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu begründen.

2. Einfriedungen
Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, außerhalb der Vorgartenbereiche zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.
Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:
- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzläune

3. Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

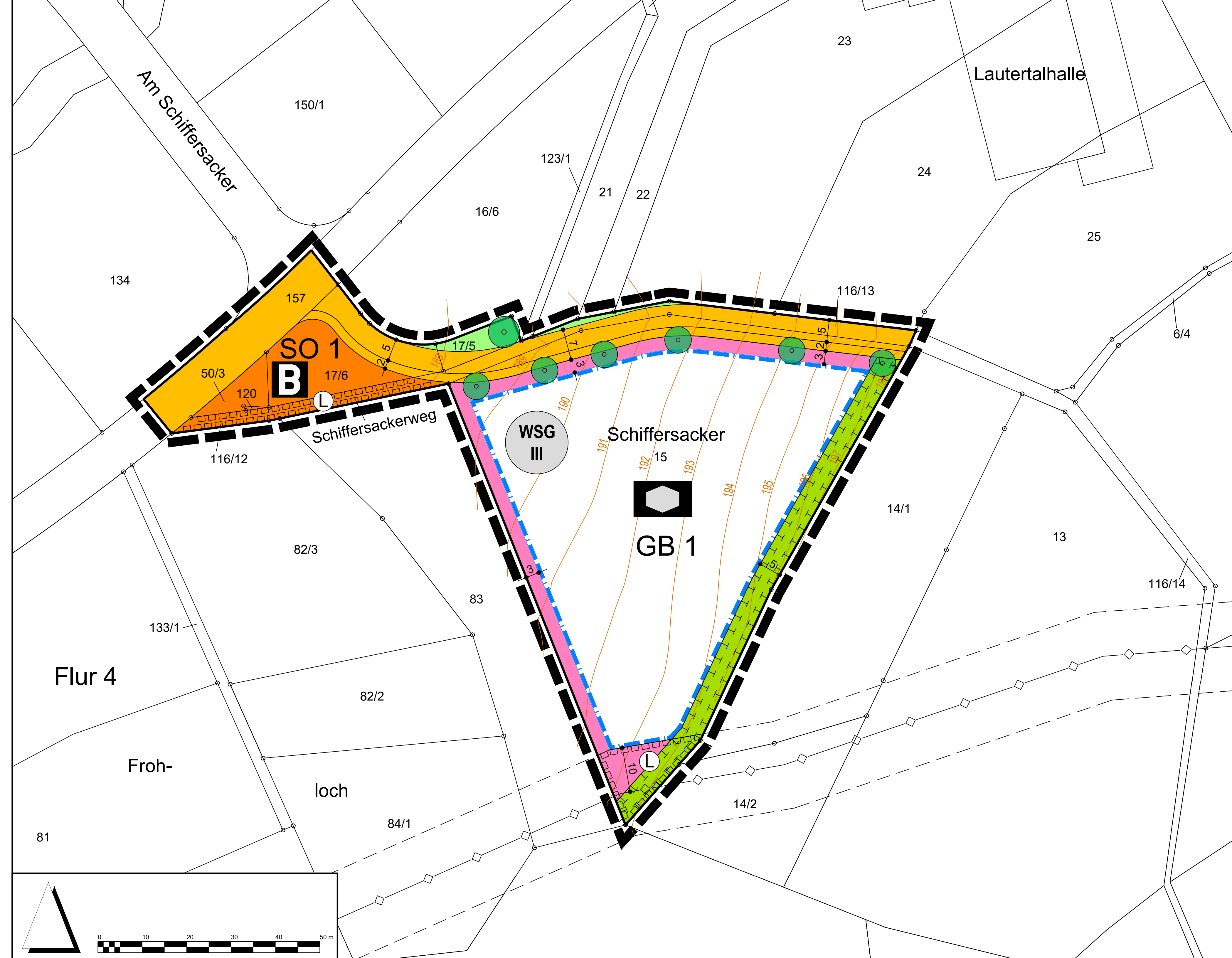
D Hinweise und Empfehlungen

Archäologie
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 19815, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald)
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal (Odenwald) vom 10.09.2015 ist zu beachten.

E Rechtsgrundlagen		
Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)	
Planzeilenverordnung (PlanZV)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)	
Hessische Bauordnung (HBO)	vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)	
Hessische Gemeindeordnung (HGO)	in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)	
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)	vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)	
Hessisches Wassergesetz (HWG)	in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)	
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)	



B Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Bauhof (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
- Lagerplätze für den gemeindlichen Bauhof

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind:
Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte / Kinderkrippe

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

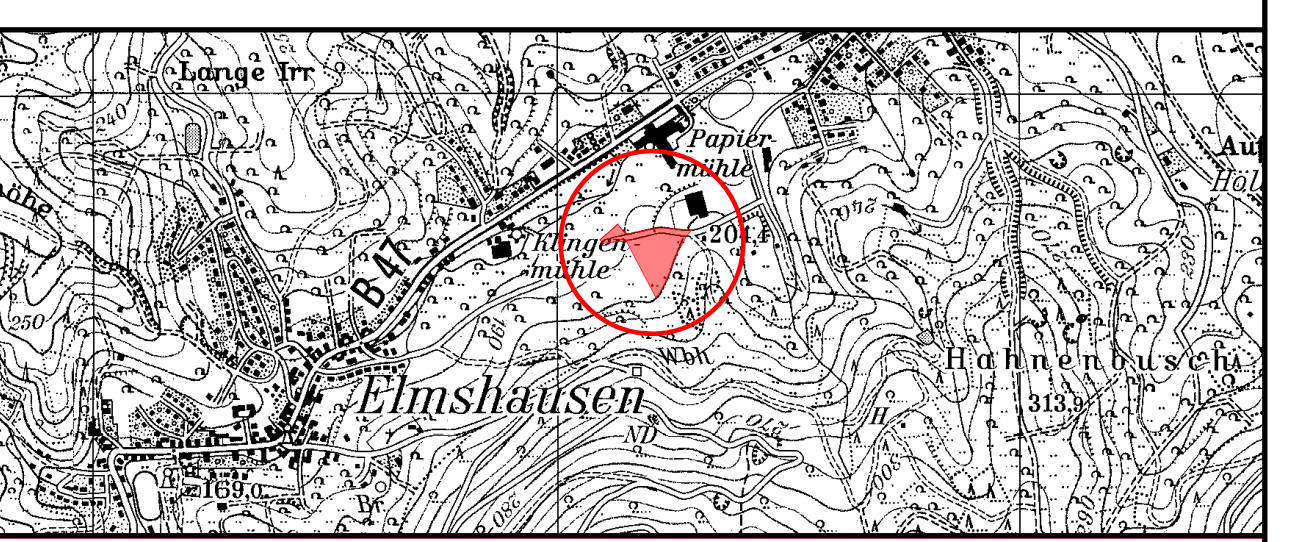
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt. (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt. (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes GB1 ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. Die Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise), jedoch mit einer zulässigen Baukörperlänge über 50 m.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)
Entlang der Baugrenzen sind Bewaltungen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.



GEMEINDE LAUTERTAL (ODENWALD) OT ELMSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "KINDERTAGESSTÄTTE"

VORENTWURF - RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 775/20	1/79 Zeichnung/Vorentwurf 5 775 REC 02 1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
05.12.2021	LHJ / RA		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
05.01.2022	LHJ / RA	Artenschutz / Ausgleich	