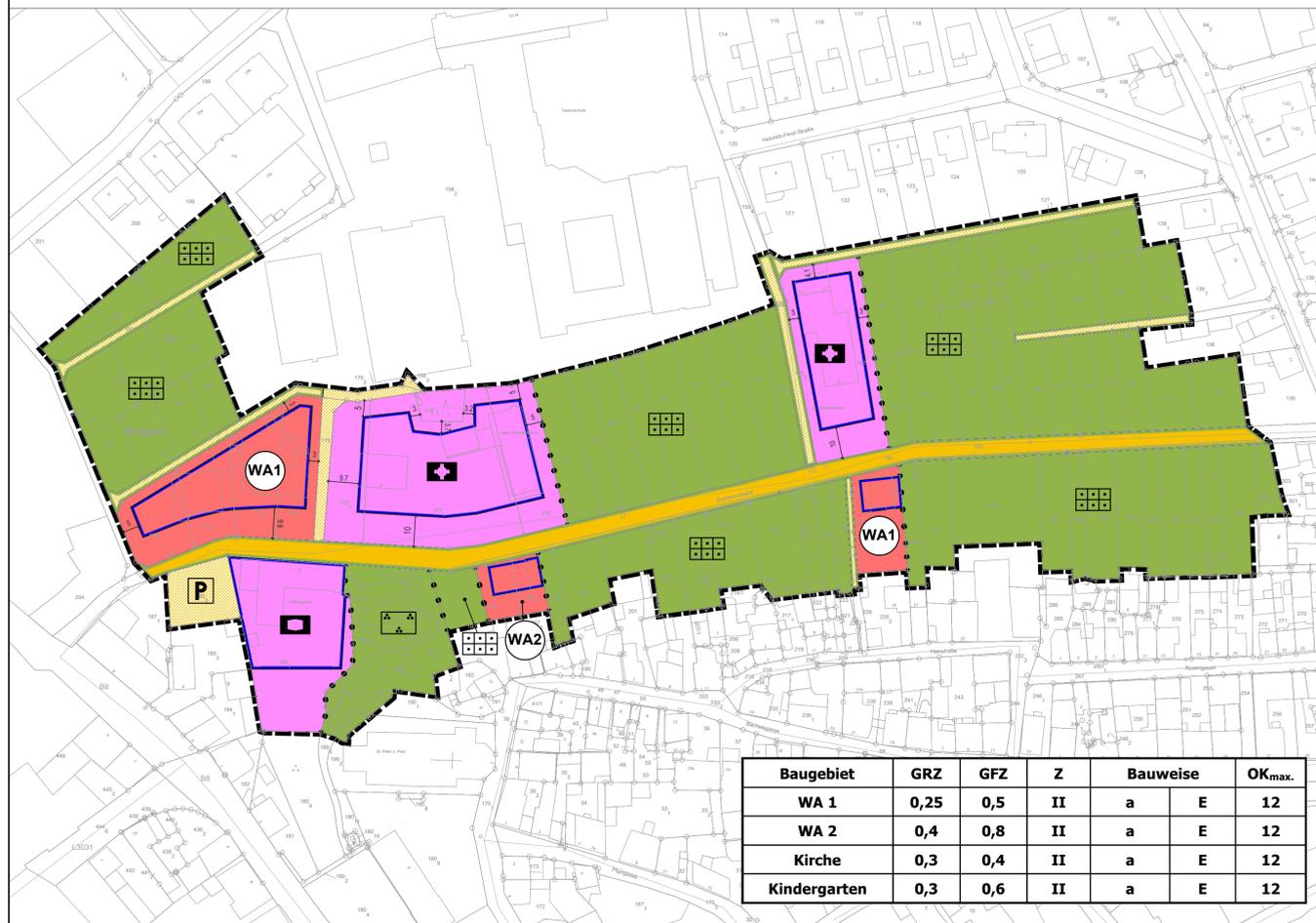




# Stadt Bad Camberg, Kernstadt Bebauungsplan "Eichbornstraße"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>max.</sub>
WA 1	0,25	0,5	II	a	12
WA 2	0,4	0,8	II	a	12
Kirche	0,3	0,4	II	a	12
Kindergarten	0,3	0,6	II	a	12

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauergärten ist je Gartengrundstück der Bau einer Gartenlaube zulässig. Die Grundfläche der Gebäude darf höchstens 1/10 der Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 16 qm betragen. Die Höhe der Außenwände an den Traufseiten darf an keiner Stelle höher als 2,50 m sein. Die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf nicht mehr als 2,85 betragen.  
Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bedürfen, sind unzulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO  
3.1 Für alle im Bebauungsplan erfassten Baugebiete, ebenso für die Flächen für den Gemeinbedarf, gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge maximal 30 m beträgt. Bei Widerspruch zwischen Bauweise und überbaubarer Fläche (Baugrenzen) gilt das engere Maß.  
3.2 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.  
4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauergärten sind wasserundurchlässige Flächenbefestigungen unzulässig. Bei der Errichtung und beim Wiederaufbau zulässiger Gebäude sind die Fundamente als Punktfundamente auszubilden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)  
5.1 In den als Allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf ist je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) mindestens ein standortgerechter Laubbäum

oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauergärten ist je Grundstück pro 200 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt. Bestehende Bäume werden angerechnet.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
(1) Gartenlauben, Gartenhütten und vergleichbare Gebäude sind in Holzbauweise auszuführen. Ein Anstrich der Außenwände ist nur mit natürlich wirkenden, matten Lasuren und Farben zulässig (braun, grün).  
(2) Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubsträucherhecken.  
Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m.  
(3) Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
a) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen (einschließlich Steinschüttungen in Vorgärten) sind unzulässig, ausgenommen Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.  
b) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuzünnen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### Hinweise:

#### Stellplätze<

Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg in der jeweils gültigen Fassung.

### Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

## LEGENDE

### Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet

#### Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- OK<sub>max.</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Geländeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß)

#### Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- a offene Bauweise mit Maßgabe (Vgl. Textfestsetzung Ziffer 3.1)
- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- hier: kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- hier: Erschließungsweg
- hier: Parkplatz

#### Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- private Grünflächen - Dauergärten
- öffentliche Grünfläche - Parkanlage

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## VERFAHENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am \_\_\_\_\_ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

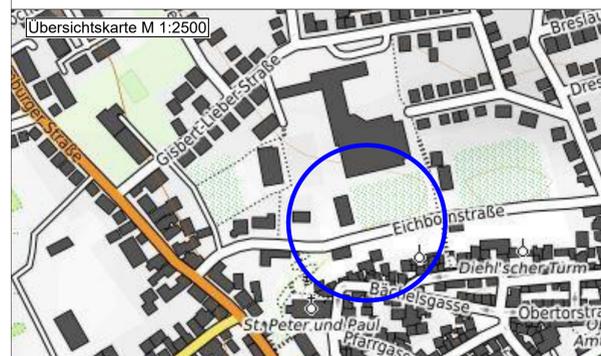
### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach §10(3) BauGB am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat

gez. Bürgermeister



Stadt Bad Camberg, Kernstadt  
 Bebauungsplan "Eichbornstraße"



Planverfasser:  
 KuBUS planung  
 Altenberger Str. 5  
 35576 Wetzlar  
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KuBUS

Maßstab: 1 : 1000  
 Planstand: Vorentwurf  
 Format: 741 / 830 mm  
 Plandatum: 07.07.2022  
 Projektnummer: 2.80-65520-01

H/B = 741 / 830 (0.62m²)

Allplan 2018