

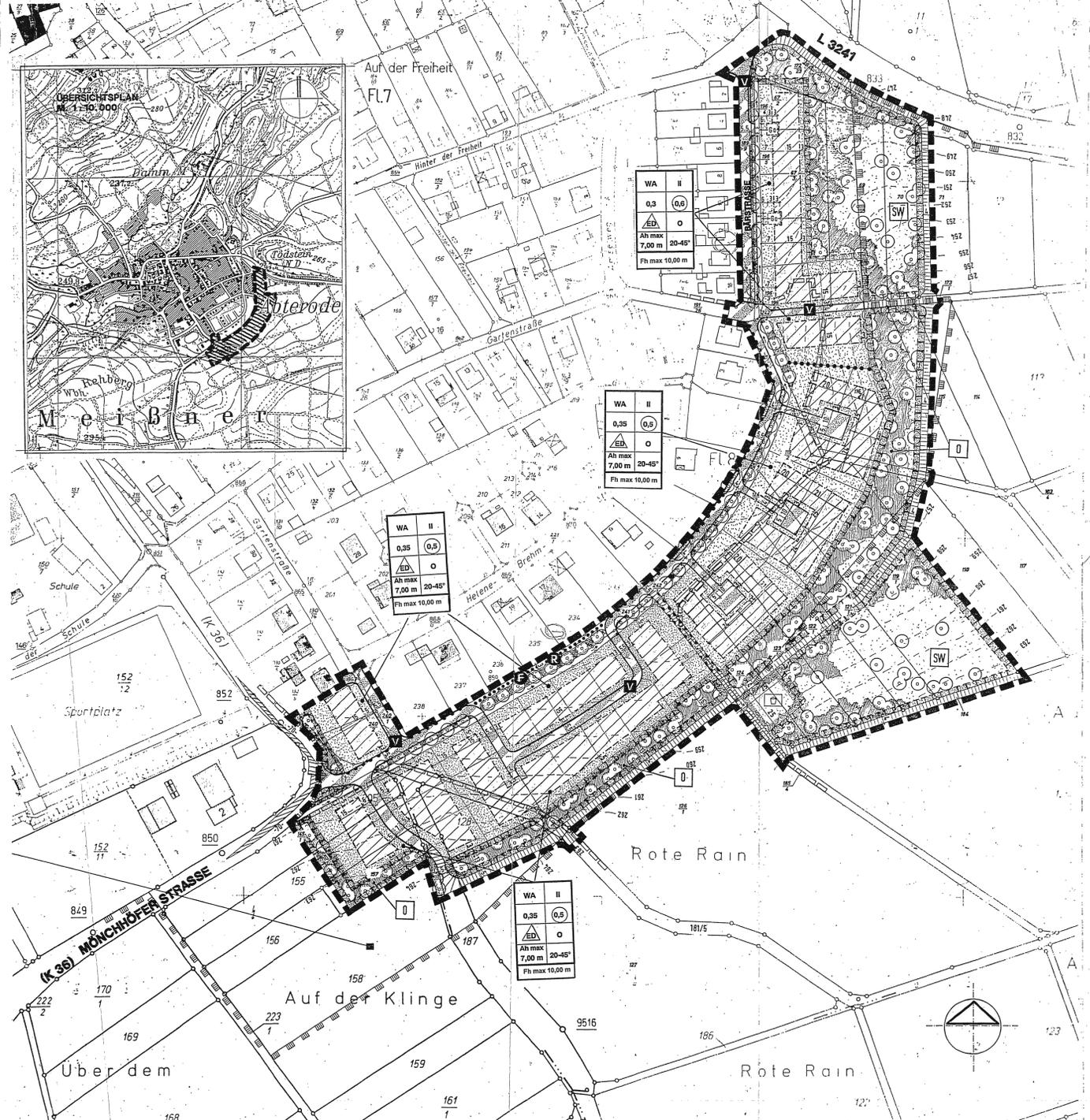
1. ÄNDERUNG M.1:1.000

Gemeinde Meißner
Gemarkung Abterode
Flur 6, 7, 8, 10
Maßstab 1:1000
Vergr bzw Verkl aus M 1:2000

Es wird bescheinigt daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Schwege, den 6.11.1992

Der Landrat des
Werra-Meißner-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag:
Bubnik



LEGENDE

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
II ZAHL DER HÖCHSTZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSS § 20 BAUNVO
- | | |
|----------------|--------|
| WA | II |
| 0,35 | 0,5 |
| ED | O |
| Ah max 7,00 m | 20-45° |
| Fh max 10,00 m | |
- HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)
HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BAUNVO)
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BAUNVO)
OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BAUNVO)
MINDEST BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG (ALTGRAD)
- Ah max z.B. 7,00 m
Fh max z.B. 10,00 m
MAXIMAL ZULÄSSIGE AUSSENWANDHÖHE (IN METERN)
ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BAUNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)**
- VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)
ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG
ZWECKBESTIMMUNG STREUPOSTWEISE
ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4+22 BAUGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BAUGB)
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)
ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 (9) BAUNVO)
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**
- VORHANDENE KATASTERGRENZE
GRABEN
HÖHENLINIE
GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN
WECHSELFEUCHTER STANDORT
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- FUSS- RADWEG
FELDWEG
STRASSENBLEITGRÜN
ehem. Bebauungsplan "IM KLINGENBERG"

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 Bau NVO**
- Die gem. § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 Bau GB
Für die Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Außenwandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird gemessen vom niedrigsten Punkt des fallseitig natürlich anstehenden Geländes bis zur gedachten Vertikallinie der Außenwand zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut.
Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 Metern festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes.
- 2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**
- Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 + 23 BauNVO**
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze wie Treppenhäuser, Erker, Balkone, angebauter Garagen, etc. ist zulässig, wenn die Bauweise gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vortreten oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/4 - der Länge des Baukörpers betragen (§ 23 (3) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig. Hierzu gehören Anlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen, Lauben + Gartenschuppen. Die Größe dieser Anlagen ist auf 15 m² Grundfläche und 35 m² umbauten Raum begrenzt.
- 4. Zahl der Wohnungen je Baugrundstück § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück wird auf maximal je 3 Wohnungen als Höchstmaß festgesetzt.
- 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Die in der Planurkunde ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrshilflicher Bereich) sind als Mischzone niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen.
- 6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- An der Straßeneinmündung zur K 39 sind Sichtflächen ab 0,70 m Höhe über der Fahrbahn von Bepflanzungen, baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützplätzen, Aufschaltungen etc. und sonstigen Nutzungen freizuhalten.
- 7. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen § 8a (1) Satz 4 BnatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen/Ausgleichsflächen einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten und öffentlichen Bauflächen als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8a BnatSchG zugeordnet.
- 8. Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur + Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Auf den im Planell ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind Streuobstwiesen (SW), Baumplantagen und Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt 9.1-9.4 herzustellen, sowie durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume + Gehölzstrukturen sind mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
Die im Plan ausgewiesenen Anpflanzungen sind herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Punkt 9.1.-9.5. in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der Methode Koch.
Je angefangener 300 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkröniger Laubbaum gemäß Punkt 9.1. u. 9.2. zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Erläuterung der Abkürzungen**
- | | |
|----------------------|--|
| 2 x v | - 2 x verplant |
| 200/250 | - Gehölzgrößen in Zentimeter |
| m.B. | - mit Ballen |
| m.Tb. | - mit Topfballen |
| 1 St/ m ² | - Anzahl der Pflanzen pro m ² |
| 2 St/ m | - Anzahl Heckenpflanzen pro m |
- 9.1 Einzel + Straßenbäume**
- Mindestgröße - Hochstamm 2 x v. 14/16
- | | |
|---------------------|--|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Chestnbaum | - Apfel, Birne, SSBKirsche, Hausweitsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß |

- 9.2 Eingrünung - Baumarten**
- Mindestgröße - Helster 2 x v. 200/250
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus padus | - Traubeneiche |
| Quercus petraea | - Stieleiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| etc. | |
- 9.3 Eingrünung - Straucharten**
- Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St/1,5 m²
- | | |
|----------------------------|------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Eucornus europaeus | - Pflemlinden |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulg. Atrovirens | - Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus mahalo | - Weichsackweide |
| Prunus serotina | - Traubeneiche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulenbuche |
| Rosa canina | - Heckenrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |
| etc. | |
- 9.4 Heckenpflanzen**
- Mindestgröße - 2 x v. 80/100, 2 St/m
- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Ligustrum i.s. | - Ligusterarten |
| Taxus baccata | - Eibe |
| etc. | |
- 9.5 Kletterpflanzen**
- Mindestgröße - 2 x v. m.B. oder m.Tb.
- | | |
|------------------------|----------------------|
| Clematis mont. Rubens | - Anemonenwaldrebe |
| Hedera helix | - Gemeiner Efeu |
| Hedera helix Hibernica | - Irisändischer Efeu |
| Kletterrosen | - In Sorten |
| Lonicera caprifolium | - Jellingervelber |
| Parthenocissus | |
| trio. Veltchii | - Wilder Wein |
| Polygonum Aubertii | - Knäuelich |
| Vitis i.s. | - Weinreben |
| Wisteria sinensis | - Blauregen |
| etc. | |
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO BAUGESTALTUNGSATZUNG**
- 1. Bebauung**
- 1.1 Baukörper und Fassaden**
Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben und Weiß zulässig.
- 1.2 Dachform**
Für Hauptgebäude gilt: Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° (Altgrad), Tonnendächer sind zulässig.
- 1.3 Dachgauben und Dachaufbauten**
Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Ein seitlicher Abstand zum Giebel von mind. 2,00 m ist einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten soll jeweils die Hälfte der Gesamtlänge der zugehörigen Dachfläche, die Höhe der Dachaufbauten jeweils die Hälfte der Gesamthöhe des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2. Freiflächen**
- Stellplätze, Wege, Hofflächen, etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserundurchlässigem Belag wie z.B. breittüftligem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, etc. hergestellt werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich z.B. mit Hecken einzufrieden oder innerhalb der baulichen Anlagen nicht einsehbar anzuordnen.
- 3. Einfriedungen und Stützmauern**
- Als Einfriedungen sind Holzzäune, abgeplante Draht- und Stahlmattenzäune bis 1,20 m Höhe, sowie lebende Hecken gemäß Punkt 9.4. zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.
- 4. Regenwasserzisternen**
- Zur Reduzierung der Abflussschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser können Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.
- 5. Erdrauch**
- Bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Erdrauch soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder eingebaut werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale
Sollten Bodendenkmale gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzberg 11, 36037 Marburg / Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmale geben: alle Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. Energieversorgung
Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. Einfriedungen
Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 Hess. NRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

Gemeinde Meißner, Gemarkung Abterode
1. Änderung des Bebauungsplans "Rote Rain"
nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BaunVO), der Flächennutzungsverordnung (FlurVO), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.09.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Meißner, den 07. Sep. 2001
(Unterschrift) Bürgermeister

Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2001 die 1. öffentliche Auslegung der Planänderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. öffentliche Auslegung der Planänderung hat in der Zeit vom 07.05. bis 08.05.2001 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich.

Der Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2001 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 23.07. bis 05.08.2001 stattgefunden.

Meißner, den 07. Sep. 2001
(Unterschrift) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Meißner, den 07. Sep. 2001
(Unterschrift) Bürgermeister

Bauordnung Büro für Stadt- und Landschaftsplanung - Dthbeckenstr. 16 - 34119 Kau- tel. 651 73309 fax. 651 12349