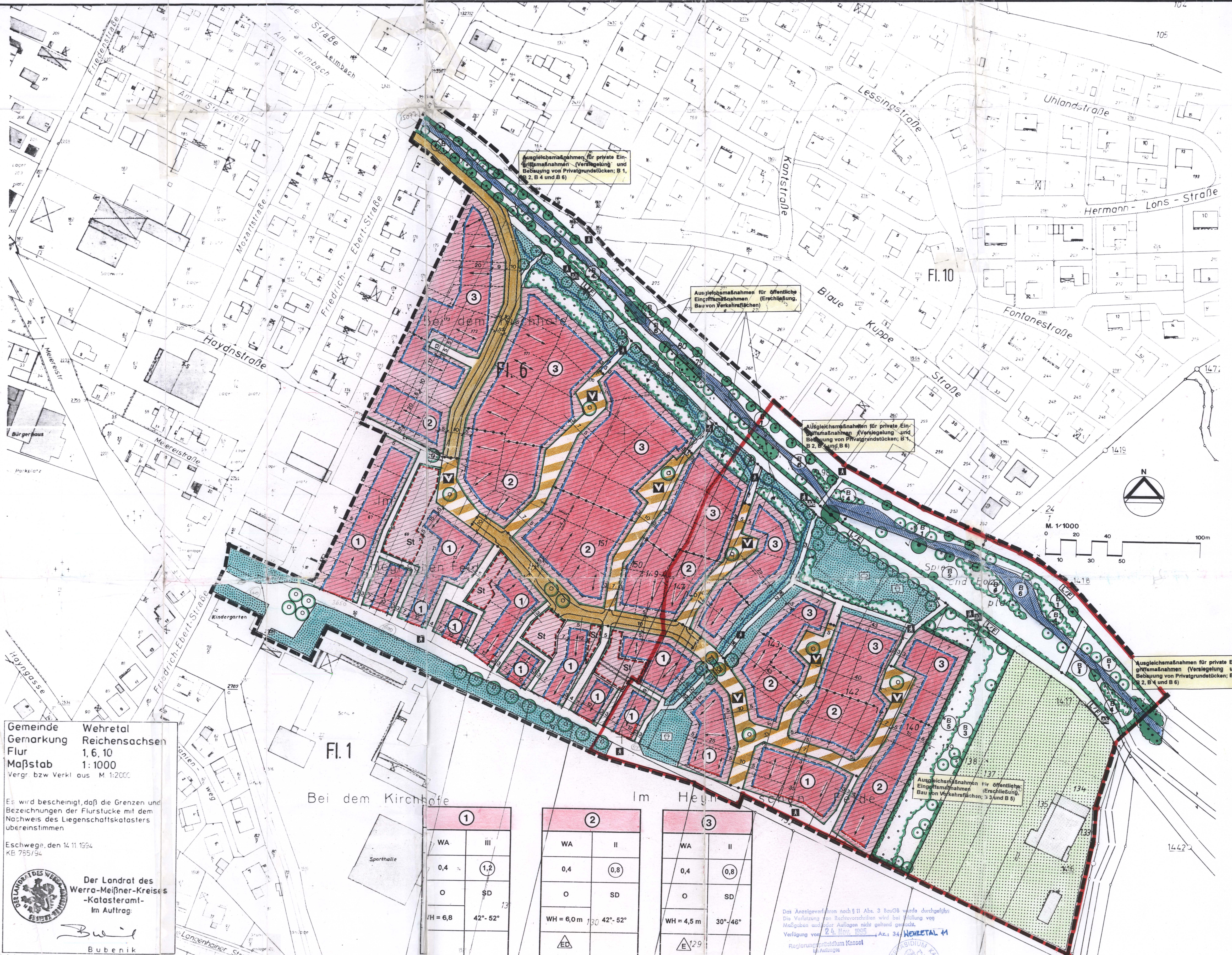


Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

„Am Leimbach“ - Teil 1 -

Gemeinde Wehretal, Ortsteil Reichensachsen

Teil A der Satzung:



Gemeinde Wehretal
Gemarkung Reichensachsen
Flur 1, 6, 10
Maßstab 1:1000
Vergl. bzw. Verkl. aus M 1:2000

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

Eschwege, den 14.11.1994
KE 735/94

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

1	
WA	III
0,4	1,2
O	SD
WH = 6,8	42° - 52°

2	
WA	II
0,4	0,8
O	SD
WH = 6,0 m	42° - 52°

3	
WA	II
0,4	0,8
O	SD
WH = 4,5 m	30° - 48°

Das Ausweisungsschema nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Ausweisung der Flurstücke ist mit der Festsetzung der
Maßgaben und der Auflagen nicht getrennt gemacht.
Verfügung vom 2.11.1994, Nr. 34, 34. WEHRETTAL 41
Regierungspräsidium Kassel

Teil A der Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanV 90

Nutzungsschablonen (Beispiel)	
Art der baulichen Nutzung	1. Bauweise
Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	O
Wandhöhe	WH = 6,0 m

1. Art der baulichen Nutzung	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Algemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	z.B. 0,8
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	z.B. 0,4
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	z.B. II
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	z.B. WH = 6,0 m

3. Bauweise, Bauform, Bauart, Dachform	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Offene Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	Bauweise
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB § 14 Abs. 5 BauNVO	Baugruppe
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 14 Abs. 6 BauNVO	Satteldach
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB § 14 Abs. 7 BauNVO	Dachneigung
§ 9 (1) Nr. 8 BauGB § 14 Abs. 8 BauNVO	Finanzierung

4. Verkehrsflächen	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB § 14 Abs. 5 BauNVO	Mehrverkehr (Fahrradverkehr/Fußgänger)
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 14 Abs. 6 BauNVO	Fußweg / Radweg
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB § 14 Abs. 7 BauNVO	Landwirtschaftlicher Weg/Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abwasseranlagen	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Trasfostation
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Muldenrinne zur Ableitung von Oberflächenwasser
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB § 14 Abs. 5 BauNVO	Bolzplatz
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 14 Abs. 6 BauNVO	Sportplatz
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB § 14 Abs. 7 BauNVO	Parkanlage

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, die Hochwasser- und die Regelmäßigkeit des Wasserflusses	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Wasserfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (B 1 - B 6, siehe M 5 - M 14 der baulichen Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BImSchG)
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB § 14 Abs. 5 BauNVO	Anpflanzen von Bäumen (gemäß Textfestsetzungen)
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 14 Abs. 6 BauNVO	Enthaltung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB § 14 Abs. 7 BauNVO	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß Textfestsetzungen)
§ 9 (1) Nr. 8 BauGB § 14 Abs. 8 BauNVO	Enthaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Festsetzungen	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Landschaft, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 4 BauNVO	Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB § 14 Abs. 5 BauNVO	Mit Gef., Fahn- und Leuchtzeichen zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 14 Abs. 6 BauNVO	Vorgeschlagene Grundstücksklinie
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB § 14 Abs. 7 BauNVO	Nutzen unterschiedlicher Baufelder

8. Zeichen der Kartenunterlage	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Flurstücksgrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO	Flurstücksnr.
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 14 Abs. 3 BauNVO	Vorhandene Gebäude

Teil B der Satzung:

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO:

Bauliche Nutzung

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der als nicht überbaubare Teilfläche festgesetzten Flächen zulässig, in den Baulichen der Nutzungszone 1 dagegen sind sie nicht zulässig.

Baumweise, Bauhöhe

2. Als festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der traufseitigen Oberseite. Die Traufhöhe ist die Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes ohne Aufschüttungen oder Abgräben. Gemessen wird vom letzten Punkt entlang der Außenwand.

3. Die Höhe der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgräben sind nach höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Bei der Vorlage des amtlichen Lageplanes zum Bauantrag ist ein amtlicher Höhenplan mit einzureichen.

Stellplätze für Pkw

4. In den Bereichen 1 und 2 ist auf jedem Grundstück vor den Garagen eine Zufahrt mit mindestens 5,0 m Länge auf eigenem Grundstück anzuvordern.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. § 8a (1) BImSchG

5. Zur Vermeidung der Abfließen von Oberflächenwasser ist das aufgenommene Dachflächenwasser je Grundstück in einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu speichern und zu nutzen. Über das Speichervolumen anfallendes Dachflächenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder oberflächlich abzulassen.

6. Garagenzufahrten, Stellplätze, öffentliche Fußwege und sonstige besonders gekennzeichnete Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu belegen (z.B. Dränagegräben, Porenpflaster, wasser-gebundene Decke).

7. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie das nicht gespeicherte und versickerte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich zu entsorgen und dem Leimbach zuzuführen. Hierzu sind in den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen 1 m breite Streifen für Pflasterstreifen oder 2 m breite Streifen für begrünte Mulden vorzusehen, wo es technisch möglich ist.

8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Oberbodenabbau ist in entsprechender Menge zu lagern und weitgehend innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Grünflächengestaltung zu verwenden.

In privaten Flächen nicht verwertbarer Oberbodenabbau ist auf den Flächen für geschlossene Grünflächenanlagen im Rahmen der baulichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8a (1) BImSchG zu vermeiden.

9. Teilfläche B 1: Entwicklungsziel: artenreiche Mahesee. Der vorhandene Grünlandbestand ist zu erhalten. Seine Nutzung ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Das Mahgut ist abzuführen.

10. Teilfläche B 2: Wie B 1, jedoch aus Hausansatz nach Rückführung der Spielplatzfläche (teilweise Entwertung der Aufschüttungen und Beseitigung von Spielanlagen).

11. Teilfläche B 3: Wie B 1, jedoch aus Hausansatz auf derzeitiger Ackerfläche zu entwickeln.

12. Teilfläche B 4: Entwicklungsziel: bachbegleitender Ufergehölzsaum aus Schwarzerle und Weidenarten.

13. Teilfläche B 5: Entwicklungsziel: landschaftsrechtliche Ortsrandbegrenzung. Gemäß Darstellung sind Strauchhecken (1 Gehölz je m²) und Laubbäume (1 Baum je 200 m²) entsprechend der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Zwischen den Teilflächen B 3 und B 5 ist eine 2 m breite Saumzone ohne Ansatz zu entwickeln.

14. Teilfläche B 6: Naturnaher Bachlauf. Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene künstliche Uferbefestigungen (Betonbänke) sind zu entfernen. Abschließend ist der Gewässerlauf auf zweiter und dritter Uferlinie mit Arten begrenzender Hochstauden und Großrohrbüscheln zu sichern.

Gebot zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 8a (1) BImSchG

15. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Es sind auf mindestens 10 % der Fläche zusammenhängende landschaftsrechtliche Gebiete gemäß Auswahl 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahl 1:
- Viburnum opulus
- Eucalyptus europaea
- Corylus avellana
- Crataegus spec.
- Lonicera xylosteum
- Haulm
- Sambucus nigra
- Cornus sanguinea
- Salix
- Ligustrum vulgare
- Rhus typhina
- Acer campestre

16. Je angrenzende 200 m nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbau der Auswahl 2 mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahl 2:
- Acer campestre
- Prunus avium
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria

17. Je 5 km linearer Faser ist mindestens 1 Rangholz zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Eventuell erforderliche Stützmauern sind mit gleichen Holzarten zu errichten.

18. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind die Arten der Auswahl 3 mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Insgesamt sind über die dargestellten Bäume hinaus weitere Bäume vorzusehen, die je 100 m Straße 5 Bäume gepflanzt werden.

Auswahl 3:
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Feldahorn
- Acer pseudoplatanus
- Prunus avium
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria

19. Auf Pkw-Stellplätzen mit mehr als 6 Parkplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu ersetzen. Es sind Arten der Auswahl 4 zu wählen.

20. Fläche oder fachgerechte (B 17) Dachflächen von Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

21. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Sonderformen wie Mansarddach oder Walmdach sind im Einzelfall zulässig, wenn die Ensemblewirkung mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

22. Die Dachneigung beträgt in den Baugebieten 1 und 2 42° bis 52° und im Baugebiet 3 30° bis 42°.

23. Die Dachdeckung muß ziegelartig und ziegelartig ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Fenstergestaltung

24. Fenster sind grundsätzlich in stehendem Rechteckformat (Höhe deutlich größer als Breite) zulässig.

Einfriedigungen

25. Entlang der öffentlichen Flächen sind folgende Grundstückseinfriedigungen zulässig:

- Holzlattenzaun, senkrechte Lattenanordnung bis Höhe 1,20 m.
- Lebende Hecken gemäß Auswahl 4.

Auswahl 4:

- Ligustrum vulgare
- Carpinus betulus
- Acer campestre

• Mauer mit stabiler Oberfläche ohne Musterstruktur bis Höhe 1,20 m (z.B. glatte Putzflächen ohne Musterstrukturen, glatte Sichtbetonflächen, kein Sichtmauerwerk aller Art).

• Maschendrahtzaun sind nur sichtbar hinter Hecken und Lattenzäunen zulässig.

Anlagen für Abfälle

26. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnenstellplätze sind mit Sträuchern gemäß Auswahl 3 zu umplanzen oder bekränkt festzusetzen zu umgeben.

Das Regierungspräsident Kassel hat am 14.02.1995 das Bescheidungsamt „Am Leimbach - Teil 1“ (Ortsteil Reichensachsen) vollstän-

dig genehmigt (siehe Vorlesung vom 16.02.1995 - Az.: 34-Wehretal 11).

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

- 444 an an der Stelle des Plans -

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.02.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 04.04.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 14.02.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.02.1995 erfolgt.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 14.02.1995 bis einschließlich 14.02.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 14.02.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten in Kassel angezeigt am 14.02.1995.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 14.02.1995 ist am 14.02.1995 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der für die Öffentlichkeit zugänglichen Zeit jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wehretal (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)