

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Hess. Wassergesetz (HWG)

PLANZEICHEN

Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE
 (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. Betriebe, die ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.

Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen im GEe ausgeschlossen.
 Einzelhandel ist innerhalb des GEe-Gebietes unzulässig.
 Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von max. 10 % bis max. 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihre handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen im WA ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

FH 9,50 m FH 0 9,50 m max. Gebäudehöhe / Firsthöhe (talseitig gemessen am OK vorh. Gelände). Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes (im Mittel gemessen) bis zur Firstlinie.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Fahrbahnbreite max. 5,50 m versiegelbar. Gehwege und Pflanzstreifen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Pflaster mit weiter Fuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
 Versiegelung nicht zulässig

Weg - Versiegelung nicht zulässig (Rasenweg)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
 Die zum Ausbau erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind lt. Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mehrreihig als Feldgehölzhecke anzulegen. Die Baum-/ Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 5-8 Pflanzen je Art in einem Abstand von 1 m x 1 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufstüppungen von 1 m - 1,50 m Höhe zulässig.

Anzupflanzende Bäume
 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen (Saumarten lt. Pflanzliste).
 Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer mind. 3 qm großen Baumscheibe zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Magerraseneinsatz).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

- Im gesamten Geltungsbereich sind auf den privaten Flächen jeweils 2 Kfz-Stellflächen pro Grundstück nachzuweisen.
- Grünordnung
 2.1 Mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein höherwachsender hochstämmiger Laubbaum zur räumlichen Einbindung und inneren Durchgrünung zu pflanzen und zu unterhalten.
 2.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Stellplätze
 Auf den Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Flächen anzurechnen. Die Baumscheibe muss mindestens 3 qm pro Baum betragen.
 Ab 6 Stellplätzen ist neben der Baumpflanzung grundsätzlich eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen vorzunehmen. Entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen / begrünen.
- Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
 Fahrflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundene Decke oder Schotterrasen. Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerkverkehr zugänglich sind auch für den Betriebsablauf notwendig sind (Ausbau lt. Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen /EAE/ '85/'95), jedoch soll der Anteil von Asphalt- und Betonflächen max. 30 % dieser Flächen nicht übersteigen.
- Umweltfreundliche Energiegewinnung
 Nichtspiegelnde Solarkollektoren sind zulässig
- Werbeanlagen
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 5 % der Fassadenfläche einnehmen, an der sie angebracht sind, jedoch zusammenhängend nicht größer als 6 qm sein.
 Werbeanlagen dürfen die Firsthöhen der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Selbstständige Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie nicht höher als 5 m und größer als 3 qm sind.
 Unzulässig sind grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen.
 Unzulässig sind Fremdwerbung, Werbung mit wechselndem Licht und Werbung auf Dachflächen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Beleuchtung
 Beleuchtungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume sind bis zu einer Lichtpunkthöhe von 7 m zulässig. Ihr Betrieb darf Nachbargrundstücke und Verkehrsräume nicht störend beeinträchtigen. Sie sind blendfrei auszuführen.
- Niederschlagswasser
 8.1 Das auf den künstlich befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss nach Sammlung und Nutzung als Brauchwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
 8.2 Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 Wenn eine Versicherung möglich ist, ist die Versicherung entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" vorzunehmen.
- Zisternen
 Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser sammeln, ist zulässig und erwünscht. Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind das Hessische Wassergesetz und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Um sicherzustellen, dass durch Installationen und Betrieb der Regenwassernutzungsanlage keine nachteiligen Beeinträchtigungen der örtlichen Wasserversorgungsanlage, der Wasserinstallation im jeweils angeschlossenen Wohngebäude sowie des Grundwassers zu erwarten sind, wird auf das DVWG-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die technische Norm DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen) verwiesen.
 Die Inbetriebnahme von Brauchwasserspeicheranlagen (u. a. Zisternen) ist dem zuständigen Gesundheitsamt beim Kreisausschuss des Landkreises Werra-Meißner anzuzeigen.
 Im Fall der Nutzung von Trinkwasser für Nachspeisezwecke in Brauchwasseranlagen müssen die entsprechenden Installationen ausschließlich von DVWG-zertifizierten Installationsfirmen durchgeführt werden.
- Erdaushub
 Unbelasteter Erdaushub soll verwendet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau, bei einer Wallaufschüttung in den Randbereichen).
- Bodendenkmale
 Sollten Bodendenkmale gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäle geben: Alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 12.1 Flurgrenzen
- 12.2 Flurbezeichnung
- 12.3 Flurstücksgrenzen
- 12.4 Flurstücksbezeichnung
- 12.5 2,00 m Maßangaben (in Meter)
- 12.6 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

EMPFEHLUNGEN - Pflanzliste

Hochstämmige Laubbäume (die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden)
 Straßenbäume, Haus- und Hofbäume (StU mind.10/12 cm) z.B.:
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Eiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Rottorn (Crataegus carrierei)

Obstbäume: lokale Sorten (z.B. Hauszweitsche, Apfel, Birne, Kirsche)

Heister und Sträucher für flächige Feldgehölzpflanzung und Ortsrandbepflanzung.
 Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 5-8 Pflanzen einer Art je Gruppe; der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1 m.

Heister (2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm):
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher (2 x verpflanzt; Höhe 100-125 cm):
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Hundrose (Rosa canina)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Hasel (Corylus avellana)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Heckenkirsche (Lonicera xyloste)

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:
 Efeu (Hedera helix)
 Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
 Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
 Blauregen (Wisteria sinensis)
 Knöterich (Polygonum aubertii)
 Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau hat die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2/5 "Neterhöhe" der Gemeinde Ringgau im Ortsteil Röhrda im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 23.06.1999 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.07.1999 öffentlich bekanntgegeben.

Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.08.1999 bis einschließlich 27.09.1999.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 27.10.1999 beschlossen. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 04.11.1999 ortsüblich.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.11.1999 bis einschließlich 12.12.1999. Satzungsbeschluss vom 08.03.2000.

Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 08.03.2000 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau am 15.11.2000.
 Entwurfsbeschluss vom 15.11.2000 zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 1 BauGB vom 04.12.2000 bis einschließlich 10.01.2001.
 Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 24.11.2000.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau am 17.05.2001 als Satzung beschlossen. Bekannt gemacht am 23.05.2001.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau hat die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2/5 "Neterhöhe" der Gemeinde Ringgau im Ortsteil Röhrda im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 25.04.2002 beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 13 ('Vereinfachtes Verfahren') BauGB vom 05.06.2002 bis einschließlich 19.06.2002.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau am 20.06.2002 als Satzung beschlossen. Bekannt gemacht am 12.07.2002.

Ergänzendes Verfahren gemäß § 215a BauGB:
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau hat das Ergänzungsverfahren und den Entwurfsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2/5 "Neterhöhe" der Gemeinde Ringgau, Ortsteil Röhrda gemäß § 215a BauGB am 17.11.2005 beschlossen. Beschluss zur erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am 17.11.2005.
 Erneute Offenlegung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 3 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 05.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006. Bekannt gemacht am 25.11.2005.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau am 09.02.2006 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ringgau

Ringgau, den

(Jakob)
 Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.02.2006 gem. § 10 (3) von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ringgau ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ringgau

Ringgau, den

(Jakob)
 Bürgermeister



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

1. Änderung und Erweiterung des BEBAUUNGSPLANES NR. 2/5 "Neterhöhe" Gemeinde Ringgau, Ortsteil Röhrda

Planungsgruppe
 Stadt und Land
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Köhlerstraße 20, 34 121 Kassel
 Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
 e-mail: planung@psl-kassel.de
 www.psl-kassel.de

Im Auftrag der
GEMEINDE RINGGAU
 37 296 Ringgau

Datum: 27. Januar 2006

Maßstab 1 : 1.000

