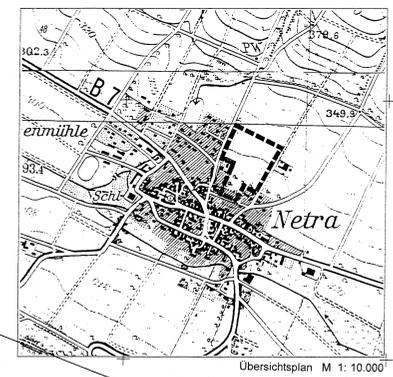


- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Verordnung über die von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, Garagenverordnung (GaVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- in den z. Z. des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassungen



Beseichnung des Katasteramtes

Es wird beseichnet, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 30.10.2002 übereinstimmen.

Eschwege, den 22. Mai 2003
 Leiter des Katasteramtes

- Planzeichenerklärung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert
 §§ 16 und 19 BauNVO
0,8 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstwert
 §§ 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o Offene Bauweise
 § 22 BauNVO
ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
 § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche
P Öffentlicher Gehweg
R Öffentliche Parkfläche
--- Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.2 Anlage PlanzV)
- Grünflächen**
 § 9 (1) Nr. 15 BauGB
o Öffentliche Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o Anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
--- Bestehende Bausubstanz
--- Flurstücksgrenzen
--- Flurstücksnummern (Beispiel)
--- Geplante Grundstücksgrenze

- 5.3 Pflanzfestsetzungen private Flächen**
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
- In den Hausgärten ist mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:
- Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubb Baum oder 1 hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm);
 - Pro angefangene 30 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch
- Die Arten sind aus den Pflanzlisten 1 und 2 auszuwählen.
- Flächen mit Pflanzfestsetzungen (Ortsrandeingrünung)**
- Auf den Baugrundstücken am Nordrand des Bebauungsplangebietes ist ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Damit soll ein weicher Übergang zwischen Bebauung und Landschaft erreicht werden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher (siehe Pflanzlisten 1 und 2) zu pflanzen. In der mittleren Reihe sind Laubbäume in einem Abstand von max. 10 m, in den beiden äußeren Reihen Sträucher im Abstand von 1 m zu setzen. Obstbäume können in die Pflanzung eingebracht werden.
- Fassadenbegrünung**
- Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge. Es wird empfohlen, auch Wände mit wenigen Fenstern sowie Garagen und Carports zu begrünen.
- Weitere Regelungen**
- Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

- 5.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**
- Da der Eingriff in Natur und Landschaft mit den vorgesehenen Maßnahmen im Baugbiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, sind zusätzliche externe Maßnahmen geplant. Sie werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.
- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) sichergestellt.

- 5.5 Pflanzempfehlungen**
- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Pflanzliste 1: Laubbäume | Pflanzliste 4: Obstbäume |
| Stieleiche <i>Quercus robur</i> | Apfel <i>Malus in Sorten</i> |
| Hängebirke <i>Betula pendula</i> | Kirsche <i>Prunus avium</i> |
| Feldahorn <i>Corylus betulus</i> | Birne <i>Pyrus in Sorten</i> |
| Bergahorn <i>Acer campestre</i> | Pflaume <i>Prunus domestica</i> |
| Spitzahorn <i>Acer platanoides</i> | |
| Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i> | |
| Esche <i>Fraxinus excelsior</i> | |
| Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> | |
| Vogelkirsche <i>Prunus avium</i> | |

- | | |
|--|---------------------------------------|
| Pflanzliste 2: Sträucher | Pflanzliste 5: Kletterpflanzen |
| Houder <i>Sambucus</i> | Efeu <i>Hedera helix</i> |
| Hasselnuß <i>Corylus avellana</i> | Gaibülbl <i>Lonicera in Sorten</i> |
| Heckenkirsche <i>Lonicera in Sorten</i> | Waldrebe <i>Clematis in Sorten</i> |
| Pfaffenhütchen <i>Evonymus europaeus</i> | Kletterrosen <i>Rosa in Sorten</i> |
| Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> | Blaugreen <i>Wisteria sinensis</i> |
| Hundsrose <i>Rosa canina</i> | Wilder Wein <i>Parthenocissus</i> |
| Roter Hartweigel <i>Cornus sanguinea</i> | <i>tricuspidata</i> |
| Kornelkirsche <i>Cornus mas</i> | Aristolochia <i>macropphylla</i> |
| Schlehe <i>Prunus spinosa</i> | Pfaffenwinde |
| Flieder <i>Syringa vulgaris</i> | |

- | |
|-------------------------------------|
| Pflanzliste 3: Bäume |
| Winterlinde <i>Tilia cordata</i> |
| Spitzahorn <i>Acer platanoides</i> |
| Robinie <i>Robinia pseudoacacia</i> |
| Meißeere <i>Sorbus aria</i> |
| Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> |

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
- 1. Gestaltung Doppelhäuser**
- Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, ihrer Baustruktur sowie Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen aufeinander abzustimmen.
- 2. Dächer**
- Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Es wird eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad festgesetzt.
- Im Gebiet WA 1 ist Ziegelfarbe nur rot bis braun zulässig.
- Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch Flachdächer sowie flach geneigte Pult- oder Satteldächer haben.
- 3. Einfriedigungen**
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind mit Ausnahme von Hecken nicht als geschlossene Wand auszubilden. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Vorzugsweise sollten Laubholzhecken gepflanzt werden.
- Rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder als Laubholzhecke zulässig.
- 4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. im Grauwasserkreislauf innerhalb der Gebäude oder zur Bewässerung von Grünflächen). Ein Notüberlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal ist zulässig. Das Fassungsvermögen muß mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen.

- Hinweise**
- Denkmalschutz - Bodenfunde**
- Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler gehen alle Stimmzettungen, Bodenkartierungen durch Holzraserzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen maximal zulässige Werte dar.

- 2. Höhe baulicher Anlagen**
 § 18 BauNVO
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,20 m, gemessen über dem natürlichen Gelände bergseits, begrenzt. Im Bereich von Dachaufbauten wie Zwerchgiebel u.ä. kann die maximale Traufhöhe überschritten werden. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die Höhe der Erdgeschosfußbodenebene wird mit höchstens 0,80 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Ausnahmen können für Gebäude mit versetzten Ebenen zugelassen werden.
- Die Höhen sind mittig am Hauptbaukörper in Projektion auf das natürliche Gelände zu ermitteln.

- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO
- Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Garagen sind so anzulegen, daß der Stauraum von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m beträgt.

- 4. Verkehrsflächen**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Lage und Abmessungen der Verkehrsflächen können im Rahmen des Straßenbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.
- Auf den Baugrundstücken entlang des Wendehammers soll eine 1,00 m breite Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge von festen Einbauten einschl. Bäumen und Sträuchern freigehalten werden.

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 5.1 Bodenbefestigung**
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Der öffentliche Gehweg in der Mitte des Baugebietes ist mit wassergebundener Decke auszuführen.
- 5.2 Pflanzfestsetzungen öffentliche Flächen**
- Öffentliche Grünflächen**
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist mindestens 1 Laubb Baum je 100 m² Grünfläche entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
- Weiterhin sind Sträuchern locker zu gruppieren. Die Auswahl soll nach Pflanzliste 2 erfolgen. Ergänzungen mit einheimischen Arten sind zulässig.
- Zur Untersaat ist Landschaftsrasen (RSM7-Landschaftsrasen A) zu verwenden. Die Pflege hat extensiv (Maid 1-2 x jährlich) zu erfolgen.
- Verkehrsrundflächen**
- Der Straßenraum wird durch Pflanzstreifen oder -inseln untergliedert. An den eingetragenen Standorten sind Laubbäume nach der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk

Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2.11 Wohngebiet „Graburgsweg“ gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.07.2000 bis einschl. 08.08.2000 durchgeführt. Der Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 29.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2000.

Offenlegungsvermerk

Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 2.11 Wohngebiet „Graburgsweg“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.01.2003 bis einschl. 21.02.2003 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2003.

Satzungsbeschluss

Nach Beschlussfassung zu den Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 15.05.2003 den Bebauungsplan Nr. 2.11 Wohngebiet „Graburgsweg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung und Offenlegung des Bebauungsplanes nach der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 22.05.2003 im „Ringgau-Boten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 22.05.2003 in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung in Ringgau bereitgehalten und über seine Inhalte auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ringgau, den 22. Mai 2003
 (Siegel) Bürgermeister