



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: In dem, bereits bebauten, Teilbereich WA 5 bestimmt der Bebauungsplan lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung (Einfacher Bebauungsplan). Im übrigen werden Vorhaben im WA 5 nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILBAUGEBIETE WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 UND WA 5

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In den Baugebieten sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmeweise können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Tankstellen sind unzulässig.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILBAUGEBIETE WA 1, WA 2, WA 3 UND WA 4

2.1. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,3 sowie im Gebiet WA 4 auf 0,4 festgesetzt.

2.1.2. Für das Teilbaugelände WA 1 wird eine GFZ von 0,3, für WA 2 und WA 3 eine GFZ von 0,6 und für WA 4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

2.1.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 Prozent überschritten werden.

2.1.4. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Table with 3 columns: Teilgebiet, Traufhöhe, Firsthöhe. Rows for WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Geländeoberfläche in der Mitte der tatsächlichen Traufseite, als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe die obere Dachbegrenzungskante.

2.1.5. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

Table with 2 columns: Teilgebiet, Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Rows for WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.

2.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.2.1. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. 2.2.2. Im Teilbaugelände WA 4 sind nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig.

2.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie fünf Sträucher anzupflanzen.

2.3.2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Teilbaugeländes WA 1 ist die bestehende Baumreihe (bestehend aus einer Linde und 16 Birken) zu erhalten und mit diesen Baumarten weiterzuentwickeln.

2.3.3. Die nach den Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.3.4. Zur Anpflanzung werden folgende Bäume und Sträucher empfohlen: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra / racemosa) Wildrose (Rosa canina), Hartrieel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Ulmus montana), Winterlinde (Tilia cordata) sowie halb- oder hochstämmige Obstbäume.

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

3.1. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verkehrsfläche“ ist im Sinne der Begründung zu planen. Auf dem Verfügungsstreifen sind auf einer Länge von 100 m jeweils mindestens sechs standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.2. Die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ ist in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Streubstwiese“ soll als öffentliche Grünfläche mit Obstbaumbestand entwickelt und entsprechend gepflegt werden. Je angefangene 100 m² sind mindestens sechs Obstbäume als Halb- oder Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Pflanzung muss der Stamm einen Mindestumfang von 12 cm – gemessen in 1 m Höhe – aufweisen. Die Wiese ist zwischen zwei und vier mal im Jahr zu mähen; die Mahd ist abzufahren. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.2. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist in die öffentliche Grünfläche zu integrieren und als Bewegungsraum für Kinder und Jugendliche zu entwickeln.

4.3. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als öffentliche Grünfläche mit Laubbaumbestand zu entwickeln und entsprechend zu pflegen. Die Standorte der elf Bäume sollen im Abstand von 10 m entlang der Erschließungsstraße liegen. Bei der Pflanzung muss der Stamm einen Mindestumfang von 12 cm – gemessen in 1 m Höhe – aufweisen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

KATASTERNACHWEIS

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

Der Landrat des Werra-Meißner-Kreises - Katasteramt - Eschwege, den Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert d. Gesetz vom 13.09.2001, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22. April 1993, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 13. Juni 2002.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (mit Teilgebietsbezeichnung)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Strassenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN

S Öffentliche Grünfläche - Streubstwiese

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - "Erhalten und ersetzen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Katasteramt - Eschwege, den

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ferngasleitung, unterirdisch

Engerer Schutzstreifen der Ferngasleitung. Beschränkungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der von Bebauung mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnr.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Das auf den Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu verwerten oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern geologische, wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nordwestlich des Hochgrabens sind Staudensäume von mindestens 5 m Breite entlang des vorhandenen Baumbestandes (Flurstück 121/6) zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist als naturnahe nährstoffarme Grünlandgesellschaft zu entwickeln und zu unterhalten.

5.3. Die Anlage des Schutzstreifens für den Hohlweg und der Streubstwiese werden als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Ausweisung des Neubaugebietes entsteht, den Baugrundstücken zugeordnet.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILBAUGEBIETE WA 1, WA 2, WA 3 UND WA 4 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

6.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

6.1.1. Als Hauptdachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetzte Puttdächer zulässig.

6.1.2. Zwerchgebälde sind allgemein zulässig. Dachgauben sind zulässig, sofern ein Mindestabstand von je 2,5 m von beiden Giebelseiten besteht. Es darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche mit Dachgauben bebaut werden. Dachflächenfenster sind ausnahmeweise zulässig.

6.1.3. Die Hauptdachneigung wird auf 35° bis 45° (Altgrad) festgesetzt. Bei Überschreitung der GRZ durch eine Ladennutzung ist ausnahmeweise eine Dachneigung von mindestens 20° (Altgrad) zulässig.

6.1.4. In den Teilbaugeländen WA 3 und WA 4 sind als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptdächer Kleinteilige Ziegel- oder Dachsteine in rot bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden (Farbtöne RAL 3000 bis 3011 sowie 2013 und 3016 (dies sind Rottöne, ausgenommen leuchtende, orange, lila und rosa), RAL 7003 bis 7004 (dies ist Grau ohne Oliv- und hellem Grau) sowie RAL 8000 bis 8028 (dies sind Brauntöne).

6.1.5. In den Teilbaugeländen WA 3 und WA 4 sind für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie gegen Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 28° (Altgrad), Walmdächer und Puttdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig; darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden; als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmeweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

6.1.6. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie in der Gesamtgestaltung integriert sind.

6.1.7. In den Teilbaugeländen WA 3 und WA 4 sind Fassaden in matten, gedeckten, natürlichen Farbtonen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Naturmaterialien auszuführen.

6.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

6.2.1. Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

6.2.2. Bei den auf den Grundstücksfreiflächen gepflanzten Gehölzen dürfen Nadelgehölze gegenüber bebauten Bäumen und Sträuchern einen Anteil von 50% nicht überschreiten.

6.2.3. In den Teilbaugeländen WA 3 und WA 4 sind als Grundstücksfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen nur Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

6.4. Stellplätze und Garagen (§ 50 Abs. 4 HBO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb eines Bereiches von 13,00 m entlang der das Grundstück begrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

6.5. Schutzabstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Gasfernleitung Nr. 9504 DN 500 PN 64 Bad Hersfeld – Kassel und des parallel laufenden Mess- und Fernmeldekabels gibt es zwei Schutzstreifen. Schutzstreifen A ist dinglich gesichert und umfasst 6 m links und 3 m rechts der Rohrachse der Gasleitung in Richtung Norden gesehen. Innerhalb dieses Streifens sind landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung, das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m, Waldbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m der Leitungsaubenkante und Strauchwerk bis 2 m Höhe in einem solchen Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigung möglich sind zulässig. Genehmigungspflichtig im Schutzstreifen sind: Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten; das Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche; Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen; bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen notwendig; das Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen; Einbringen von Behältern; Bodenab- und -auftrag; Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen; Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen; Anlegen von stehenden oder fließenden Gewässern; Bohrungen und Sondierungen. Grundsätzlich nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens A sind: Oberflächenbefestigungen in Beton; Erdbearbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung; Errichten von Gebäuden, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen; Einrichten von Dauerstellplätzen und Festzelten; Lagern von schwertransportablen Materialien; Anlegen von Futtermieten und massiven Futterlöchern; Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten; sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifen B umfasst den Bereich bis 20 m von der Rohrachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine Gebäude errichtet werden, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

7. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Sontra oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Werra-Meißner zu melden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: Alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste oder Metallgegenstände. Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2. Für das Bebauungsplangebiet ist eine ausreichende Löschwassermenge zur Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen. Für den Grundschutz, ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W-405, eine Wassermenge von 800 l pro Minute (48m³/Std.) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

7.3. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 80 bis 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen.

7.4. Bezüglich der Verwertung und Entsorgung unbelasteten Erdausbaus sind die 1. VwV Erdausbau/Bauschutt des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990 sowie der Ergänzungserlass vom 21.12.1992 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 05.04.2002.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 05.04.2002 bis zum 04.05.2002.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2002 bis einschließlich dem 03.05.2002 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.06.2002 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 21.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich dem 02.05.2003.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 14.10.2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 03.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.11.2003 bis einschließlich dem 28.11.2003.

Der Bebauungsplan wurde am 16.03.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Sontra, den Schärer, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 22c DER STADT SONTRA STADTTEIL WICHMANNSHAUSEN

„Hinter den Höfen“

Maßstab 1:1.000

