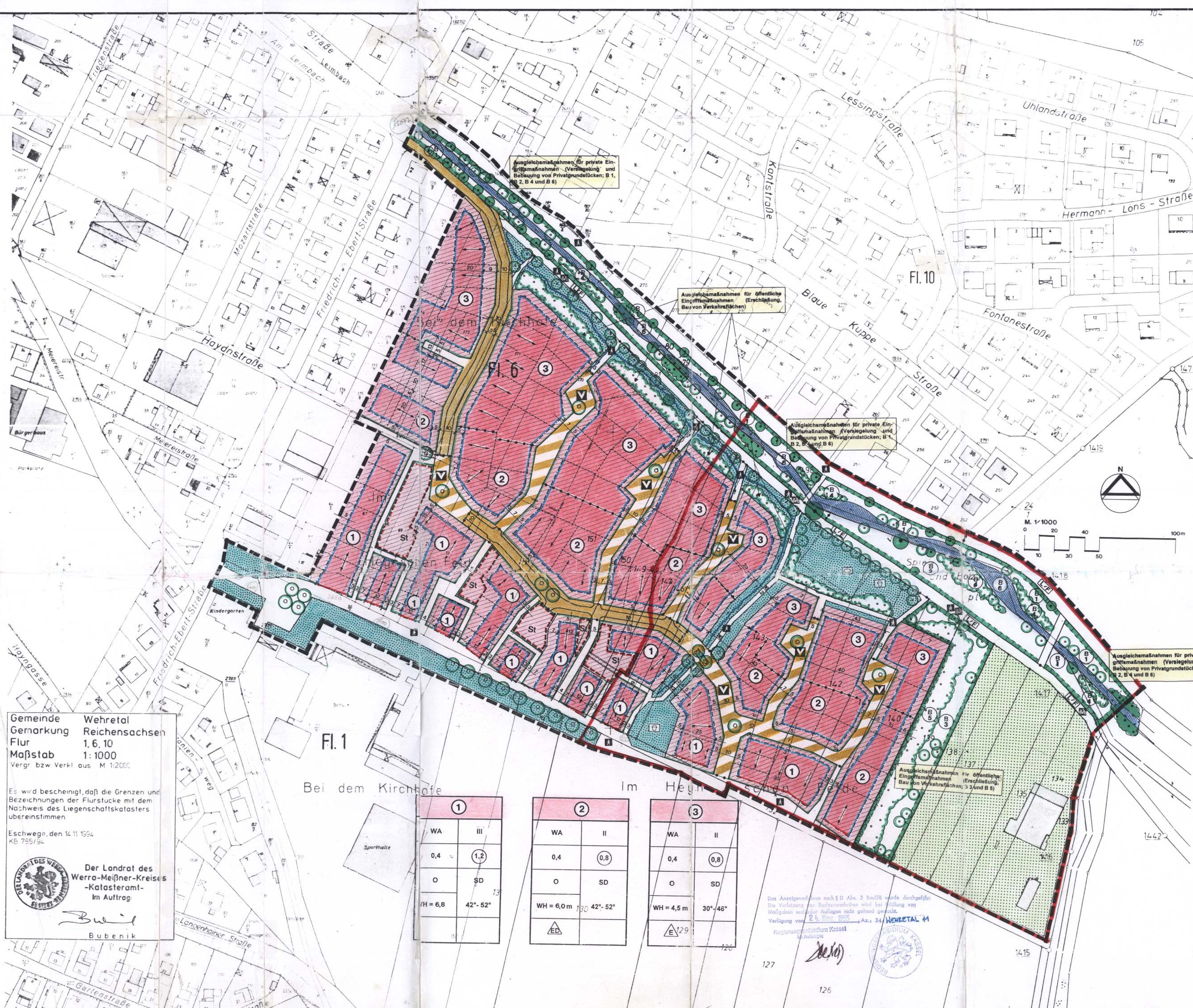
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Am Leimbach“ - Teil 1 -

Gemeinde Wehretal, Ortsteil Reichensachsen

Teil A der Satzung:



Gemeinde	Wehretal
Gemarkung	Reichensachsen
Flur	1, 6, 10
Maßstab	1 : 1000

Vergr. bzw. Verkl. aus M 1:2000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstucke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ubereinstimmen

Eschwege, den 14.11.1994
KB 765/94

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

Bubenik

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°
ED	

③	
WA	II
0,4	(0,8)
O	SD
WH = 4,5 m	30°- 46°
E	

Teil A der Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV 90

Nutzungsschablone (Beispiel)

	②		Baufeld
Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	O	SD	Dachform
Wandhöhe	WH = 6,0 m	42°-52°	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

- z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. WH = 6,0 m Wandhöhe in Meter über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 42°-52° Dachneigung
- Firstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger)
- Fußweg / Radweg
- L/F Landwirtschaftlicher Weg/Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- Trafostation
- Mulde/Rinne zur Ableitung von Oberflächenwasser

9. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Bolzplatz
- Spielplatz
- Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- B 1-6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (B 1 - B 6, siehe Nr. 9 - 14 der textlichen Festsetzungen; § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG)
- Anpflanzen von Bäumen (gemäß Textfestsetzungen)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß Textfestsetzungen)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Vorgeschlagene Grundstückslinie
- ③ Nummern unterschiedlicher Baufelder

16. Zeichen der Kartenunterlage

- Flurstücksgrenzen
- 140 Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebaude

Teil B der Satzung:

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (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 Bauflächen der Nutzungsschablone ① dagegen sind sie nicht zulässig.

Bauweise, Bauhöhe

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

3. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit 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 ② und ③ ist auf jedem Grundstück vor den Garagen eine Zufahrt mit mindestens 5,0 m Länge auf eigenem Grundstück anzuordnen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. § 8a (1) BNatSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser ist das aufgefangene Dachflächenwasser je Grundstück in einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu speichern und zu nutzen. Über das Speichervolumen anfallendes Dachflächenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder oberflächig abzuleiten.

6. Garagenzufahrten, Stellplätze, öffentliche Fußwege und sonstige besonders gekennzeichnete Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...).

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

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

   In privaten Flächen nicht verwertbarer Oberbodenaushub ist auf den Flächen für geschlossene Gehölzanpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m über den anstehenden Boden aufzuschütten.

9. Teilfläche B 1:
   Entwicklungsziel artenreiche Mähwiese. 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 Mähgut ist abzufahren.

10. Teilfläche B 2:
    Wie B 1, jedoch aus Heuansaat nach Rekultivierung der Spielplatzfläche (teilweise Entfernung von Aufschüttungen und Beseitigung von Spielanlagen).

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

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

13. Teilfläche B 5:
    Entwicklungsziel landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung. Gemäß Darstellung sind Strauchpflanzungen (1 Gehölz je m²) und Laubbaumpflanzungen (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 Ansaat zu entwickeln.

14. Teilfläche B 6:
    Naturnaher Bachlauf. Innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene künstliche Uferbefestigungen (Betonhalbschalen) sind zu entfernen. Abschnittweise ist der Gewässerverlauf aufzuweiten und durch Initialpflanzungen mit Arten bachbegleitender Hochstauden und Großröhrichtarten zu sichern.

Gebote zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 8a (1) BNatSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

15. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten; es sind auf mindestens 10 % der Fläche zusammenhängende landschaftsgerechte Gehölze gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

    Auswahlliste 1

Schneeball	- Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holunder	- Sambucus nigra
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum
Feldahorn	- Acer campestre

16. Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Auswahlliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

    Auswahlliste 2

Feldahorn	- Acer campestre
Vogelkirsche	- Prunus avium
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mehlbeere	- Sorbus aria
Obstbäume	

    (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten) auf stark wachsender Unterlage.

17. Je 5 lfdm fensterlose Fassade ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Eventuell erforderliche Stützmauern sind mit gleichen Maßgaben zu be[illegible]nen.

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

    Auswahlliste 3

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre

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

20. Flache oder flachgeneigte (bis 15°) Dachflächen von Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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 46°.

23. Die Dacheindeckung muß ziegelformatig und ziegelrot bis ziegelbraun ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Fenstergestaltung

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

Einfriedungen

25. Entlang der öffentlichen Flächen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

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

      Auswahlliste 4

Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre.

    - Mauern mit sichtbarer Oberfläche ohne Musterstruktur bis Höhe 1,20 m (z.B. glatte Putzflächen ohne Musterstrukturen, glatte Sichtbetonflächen, kein Sichtmauerwerk aller Art).
    - Maschendrahtzäune sind nur sichtverdeckt hinter Hecken und Lattenzäunen zulässig.

    Alle anderen Arten sind unzulässig.

Anlagen für Abfälle

26. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Sträuchern gemäß Auswahlliste 3 zu umpflanzen oder beranktem Flechtzaun zu umgeben.

Das Regierungspräsidium Kassel hat am 16.02.1996 den Bebauungsplan "Am Leimbach - Teil 1", OT. Reichensachsen voll inhaltlich genehmigt (siehe Verfügung vom 16.02.1996 - Az.: 34-Wehretal 11)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

- siehe an anderer Stelle dieses Planes -

(Ort) .... (Datum)
(Siegel) .... (Unterschrift)

Die **Aufstellung** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der **Gemeindevertreterversammlung beschlossen** am 13.03.1995.

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 04.04.95.

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur **öffentlichen Auslegung beschlossen** am 29.05.1995.

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die fristgemäße **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung** mit Angaben ... während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § ... Satz 2 BauGB ortsüblich durch ... am 10.06.1995.

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 20.06.95 bis einschließlich 20.07.1995

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die Gemeindevertretung hat diesen **Bebauungsplan** gemäß § 10 BauGB **als Satzung beschlossen** am 07.08.1995.

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

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

Wehretal 14. AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB **dem Regierungspräsidenten in Kassel angezeigt** am 24.08.1995

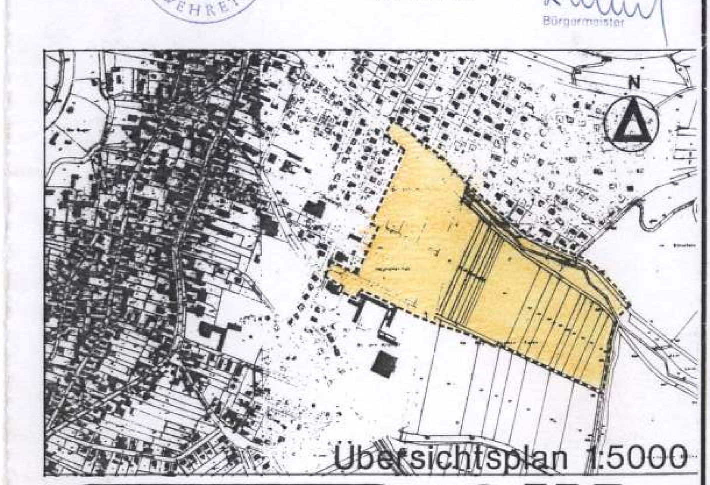
Wehretal ... AUG. 1995 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

Die **Durchführung des Anzeigeverfahrens** vom 16.02.1996 ist am 29.02.1996 gemäß § 12 BauGB ortsübilch **bekanntgemacht** worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Di... Stadtverwaltung Wehretal, ... jedermann eingesehen werden kann.

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

Wehretal 29. Febr. 1996 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)

GEMEINDE WEHRETAL
- Der Gemeindevorstand -
Bürgermeister



Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan

„Am Leimbach“
- Teil 1 -

GEMEINDE WEHRETAL
Ortsteil Reichensachsen

Maßstab	Datum	gez.
1 : 1.000	3/95	Roh/Pal

GfK
GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
61350 BAD HOMBURG v.d.H.
☎ 06172/36004 ◆ Fax 36567

Änderung	Datum
	05.1995
	06.1995

Projektleiter:
Dr. Bühnemann