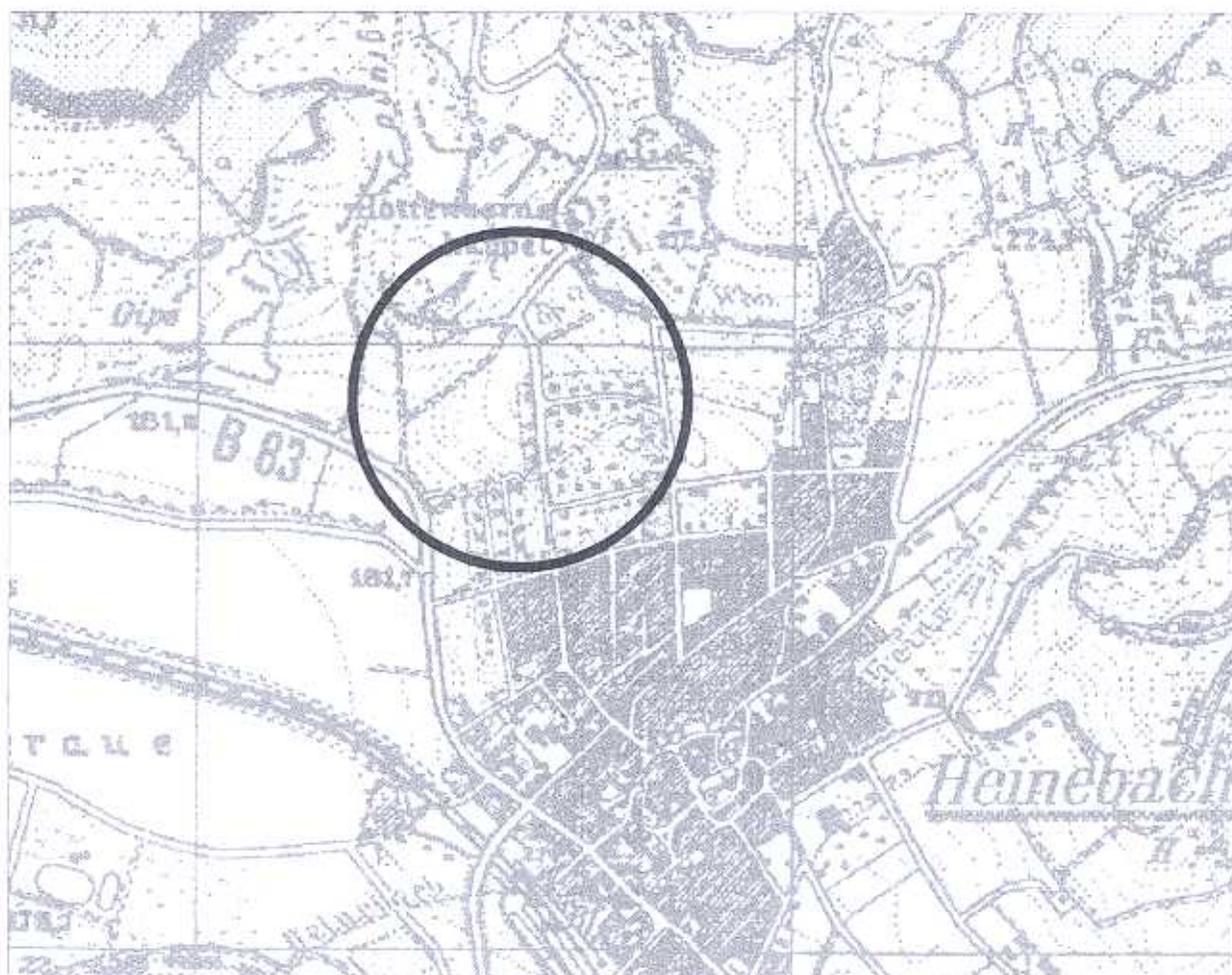


Bebauungsplan Nr. 33 A der Gemeinde Alheim "Kuttendelle"

Entwurf

Oktober 2003

Maßstab 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Tabelle als Teil der Textlichen Festsetzungen

Bau- gebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	maximal zu- lässige Ge- bäudehöhe (FH)	maximal zulässige Traufhöhe (TH)	Bau- weise	Hausformen
WA 1 WA 2 WA 5	0,25	0,5	10 m	5 m	offen	Einzel- und Doppel- häuser; Hausgruppen bei Gehrecht zuläs- sig
WA 3 WA 4	0,3	0,9	12 m	7 m	offen	Einzel- und Doppel- häuser; Hausgruppen zulässig

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Mobilfunkanlagen. Der Versorgung dienende Läden i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 500 m² zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist ausnahmsweise zulässig, sofern dies erforderlich ist, um auf dem Grundstück einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden zu errichten. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante; zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der tiefergelegenen Gebäudeseite. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Als abweichende Bauweise ist der Anbau von Nebenanlagen und Wohngebäuden an die Grundstücksgrenze zulässig (Ketten- und Reihenhäuser). Bei der Errichtung von Reihenhäusern und Hausgruppen ohne Grenzabstand ist ihre rückwärtige Erschließung durch ein Gehrecht zu sichern.

- 2.2. Eine Überschreitung der in der Zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, sofern dies erforderlich ist, um auf dem Grundstück einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden zu errichten.
(§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

3. VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 26 BauGB)

- 3.1. Die mit einem Straßenquerschnitt von 11,50 m festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Bebauung (Verlängerung der Breslauer Straße) ist als Hauptsammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, zwei Gehwegen in einer Breite von jeweils 1,50 m bis 2,0 m sowie einem Mehrzweck-/Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Die Mehrzweck-/Parkstreifen sind durch Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gliedern. Die Bäume können für Zufahrten und Leitungstrassen um bis zu 3 m versetzt werden.
- 3.2. Die mit einem Straßenquerschnitt von 6,00 m festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist mit einem überfahrbaren Gehweg in einer Breite von mindestens 1,50 m und einer Fahrbahn anzulegen.
- 3.3. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sind auf einer Fläche bis zu 3 m Tiefe, gemessen von der Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, auf den Baugrundstücken zulässig.
- 3.4. Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1. Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft - Sickerbecken - (SB) sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anlagen zur Versickerung von Regenwasser zulässig. Die Anlagen sind insbesondere durch entsprechende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestalterisch zu integrieren.
- 4.2. Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen kann von den Grundstückseigentümern die Anlage von Rasenmulden oder Rigolen mit bis zu 2,00 m Breite gemäß Entwässerungsentwurf und ihre Unterhaltung im Sinne eines Leitungsrechtes verlangt werden, die der Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Gräben dienen.
- 4.3. Die Uferzone des Grabens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Abschnitt zwischen der Straße Fuldablick und dem Schützenhaus mit einer gewässerbegleitenden, standortgerechten Vegetation (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Durchlässe, die für die Bewirtschaftung des Gewässers erforderlich sind, sind zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1. Es liegen geologische Befunde vor, die befürchten lassen, dass es sich im gesamten Geltungsbereich um ein Erdfallgebiet handelt. Es sind daher vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durchzuführen und konstruktive Maßnahmen zu ergreifen, wie sie in der Anlage zur Begründung für die GK 5 und 6 dargestellt sind oder die gleiche Wirkung entfalten.

6. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1. In den Öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von notwendigen Fuß- oder Radwegen und die Aufstellung von Spielgeräten zulässig. Für Wege sollen wassergebundene Decken verwendet werden. Im übrigen sind nur eingesäte, bepflanzte oder mit unverdichtetem Sand hergestellte Oberflächen zulässig.
- 6.2. In den Öffentlichen Grünflächen – Streuobstwiese – ist außerhalb der in Absatz 1 genannten Bereiche je 100 m² Fläche ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 6.3. Die Bepflanzung der Randbereiche von Bolz- und Spielplatz ist nur mit den heimischen Gehölzarten der nördlichen benachbarten Hecke zulässig.

7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- 7.1. Die als „Extensive Wiese“ (EW) gekennzeichneten Bereiche der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiese zu entwickeln oder anzulegen und zu entwickeln; sie ist höchstens dreimal im Jahr und mindestens einmal in zwei Jahren zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden. Das Mahdgut ist abzufahren. Die mit „Streuobstwiese“ (St) gekennzeichneten Bereiche sind zusätzlich zu den oben festgesetzten Maßnahmen mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Hierbei ist je 100 m² Fläche ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 10 cm) zu pflanzen.

- 7.2. In den als „Hecke“ (H) gekennzeichneten Bereichen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist pro zwei m² der Fläche ein standortgerechtes, heimisches Gehölz zu pflanzen; zu 80 % sind Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu 20 % Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) zu verwenden. Empfohlen werden die Arten der Pflanzliste. Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrecht (§ 38 ff) zu berücksichtigen. Unterbrechungen der Hecken für notwendige Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeugzufahrten sind zulässig.
- 7.3. Für das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sind zur Brauchwassernutzung auf jedem Baugrundstück Zisternen mit einem Speichervolumen von 25 Liter je qm angeschlossener Dachfläche, mindestens jedoch 3000 Liter anzulegen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die §§ 44, 51 und 55 Hessisches Wassergesetz sind zu beachten.
- 7.4. Eine 1.000m² große Teilfläche der im Norden des Teilgeltungsbereichs 1 festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese (EW)“ wird den Maßnahmen zur Anbindung des Erschließungsnetzes an die B 83 zugeordnet. Den privaten Baugrundstücken werden alle anderen Ausgleichsflächen des Geltungsbereichs sowie die hierfür festgesetzten Maßnahmen zugeordnet.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind auf den Baugrundstücken mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie fünf Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 8.2. Auf den in dem Baugebiet WA 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 40 m² des Streifens mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie fünf Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen können auf die unter Absatz 1 genannte Verpflichtung angerechnet werden. In diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen (außer Zäunen) unzulässig.

- 8.3. Für die in der Zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Baumstandorte auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine großkronige, standortgerechte Art zu verwenden; die Arten der Pflanzliste werden empfohlen. Die Standorte können um bis zu 3,0 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrsplanerischen Gründen erforderlich ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

9. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 9.1. Als Hauptdachformen sind Satteldächer, Mansarddächer, Krüppelwalmdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45° (Altgrad); dabei sind Dächer bis 15° (Altgrad) als Grasdach herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für Mansarddächer gelten die Neigungsangaben nur für die oberen Dachflächen. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies für die Gewinnung von Sonnenenergie zweckmäßig oder erforderlich ist.
- 9.2. Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind kleinteilige Ziegel oder Dachsteine in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden (Farbtöne RAL 3000 bis 3011 sowie 3013 und 3016 (dies sind Rottöne, ausgenommen leuchtende, orange, lila und rosa), RAL 7003 bis 7044 (dies ist Grau ohne Oliv- und hellem Grau) sowie RAL 8000 bis 8028 (dies sind Brauntöne)). Für gewerbliche Nutzungen sind Ausnahmen zulässig.
- 9.3. Spiegelnde Dachflächen sind unzulässig.
- 9.4. Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum dienen und die Dachneigung mindestens 30° (Altgrad) beträgt. Sie dürfen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge insgesamt einnehmen. Der Abstand zur Gebäudeaußenkante muss mindestens 2,50 m, der Abstand zwischen den Gauben mindestens 1,25 m betragen. Die Gaubenlänge im einzelnen darf höchstens 4 m, der Abstand von Kehlen und Graten muss mindestens 1 m betragen. Zwerchgiebel sind ausnahmsweise bis zu einer Breite von 3 m zulässig.
- Die Höhe der Gauben darf ein Drittel der Dachhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fußboden im Dachgeschoss und Dachfirst, nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe bei Schleppegauben wird gemessen von der Schnittkante der Traufe des Hauptdaches mit der Schnittkante der Dachgaubenhaut. Zwischen Traufe und Gaube ist ein Abstand von mindestens 0,90 m (etwa 3 Ziegelreihen) einzuhalten. Zwischen Oberkante der Gaube und der Firstlinie ist ein Abstand von mindestens 0,30 m (eine Ziegelreihe) einzuhalten. Die Eindeckung der Dachgauben muß der Eindeckung der übrigen Dachfläche entsprechen.
- 9.5. Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand von der Oberkante der Geschossdecke bis Oberkante der Dachhaut.
- 9.6. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein, Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig.

- 9.7. Für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer und Pultdächer 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 ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.
- 9.8. Fassaden sind in matten, gedeckten, natürlichen Farbtönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Naturmaterialien auszuführen. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist zulässig; die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
- 9.9. Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlattenzäune bis 1,50 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,50 m Höhe zulässig. Im Bereich der Grundstücksausfahrten ist eine ausreichende Sicht auf die Verkehrsfläche sicherzustellen.

10. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Die Oberflächen der privaten Stellplätze, die Zuwege zu Garagen und zu Hauseingängen sind - soweit nach den bestehenden rechtlichen Bestimmungen zulässig - mit einem austauschaktiven Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, breitfugigem Pflaster) zu befestigen. Pflaster mit unvergossenen Fugen und Plattenbeläge von nicht mehr als 1 m Breite und mit Gefälle zur Vegetationsfläche werden als solcher eingestuft.

11. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN

- 11.1. Im südlichen Teil des Teilbaugebietes WA 5 ist der Anschluss von Kellerräumen an die Abwasserkanalisation in freiem Gefälle nicht gesichert.
- 11.2. Von den Böschungsoberkanten der im Geltungsbereich liegenden Gräben ist nach § 68 Abs. 2 HWG ein Abstand von 5 m für alle baulichen Maßnahmen zu halten.
- 11.3. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-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. Jeder Hydrant muss eine Nennleistung von mindestens 13,33 l/sec. bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar (15 mWS) erbringen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(mit Teilbaugebietsbezeichnung)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Fuß-/Radweg



Landwirtschaftlicher Weg



Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

St Streuobstwiese

Sbg Straßenbegleitgrün



Bolzplatz



Kinderspielplatz

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN



flächen für die Wasserwirtschaft

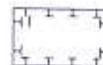
G Graben

SB Sickerbecken

RÜB Regenüberlaufbecken

M Mulde

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

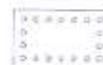


Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

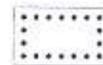
ST Streuobstwiese

EW Extensive Wiese

H Hecke



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen zur Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Zu erhaltende Obstbäume



Vorhandene Bäume



Anzupflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Freizuhaltendes Sichtfeld

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern



Abgrenzung des Bebauungsplans 33 B