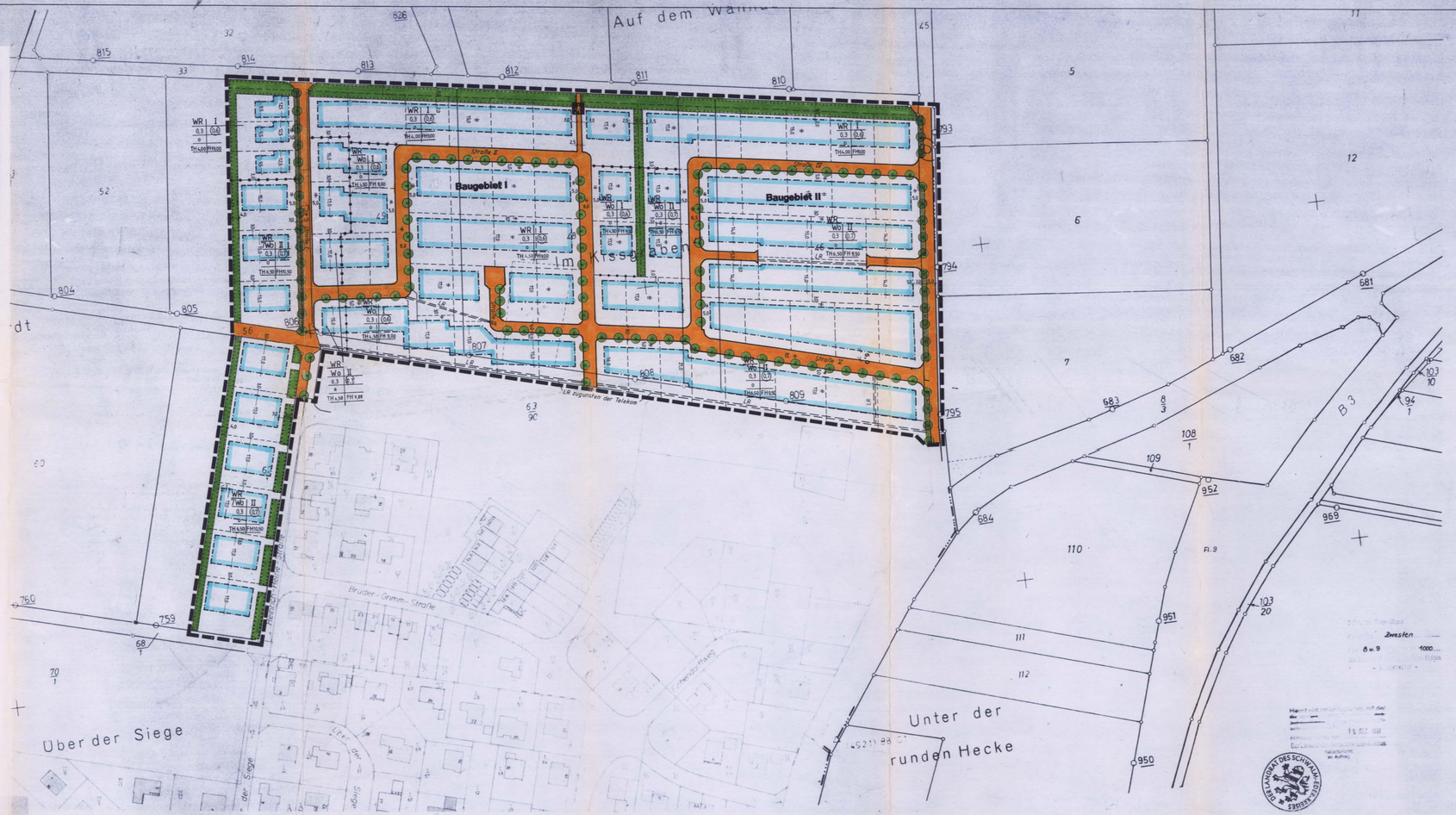
Bebauungsplan Nr. 11 "Im Kissgraben" Gemeinde Bad Zwesten



RECHTSGRUNDLAGEN
in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung

B augesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessische Garagenverordnung
Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 1 bis 15 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4 — Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
I — als Höchstgrenze
WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

TH — Traufhöhe als Mindestgrenze (z.B. 6,50)
FH — Firsthöhe als Mindest- u. Höchstgrenze (z.B. max 10,50)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze — offene Bauweise

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND SONSTIGE VERKEHRSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie/Umgrenzung des Öffentlichen Verkehrsraumes (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Verkehrsgrünfläche

13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN und FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25, 25a, 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzung von Bäumen

15. SONSTIGE DARSTELLUNGEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
(LR) nur Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE NACH DER ZEICHENVORSCHRIFT VOM 20.12.1978

Flurgrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein
vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
45 Flurstücksnummer
B Bundesstraße
L Landstraße
Messpunkt

Dieser Plan ist mit der Begründung durch den Beschluß der Gemeindevertretung gem. § 2 BauGB aufgestellt worden.

Bad Zwesten, den 16.05.2000

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.03.2000 in der Zeit vom 13.03.2000 bis einschl. 14.04.2000 öffentlich ausgelegen.

Bad Zwesten, den 15.05.2000

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat diesen Plan mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 04.05.2000 als Satzung beschlossen.

Bad Zwesten, den 15.05.2000

Bürgermeister

Dieser Plan wurde am 18. Mai 2000 bekanntgemacht und liegt mit der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB bei der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereit.

Bad Zwesten, den 18.05.2000

Bürgermeister

Ergänzende textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 11

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Bau NVO)

Das Dachgeschoß ist ausnahmsweise als Vollgeschoß zulässig.

2. Ausnahmen (§ 23, (2), (3) und (5) Bau NVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen
- Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge,
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO,
- unterirdische Gebäude und mit 10 % ihrer Grundfläche auch oberirdische Gebäude

zugelassen werden.

3. Zahl der Wohnungen (§ 9, (1) Ziffer 3 und 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen richtet sich nach der Grundstücksgröße.
Im Baugebiet I sind
bei einem Wohngrundstück bis 350 m² höchstens eine Wohnung,
bei einem Wohngrundstück von > 351 m² - 650 m² höchstens 2 Wohnungen,
bei einem Wohngrundstück von > 650 m² höchstens 3 Wohnungen zulässig.
Im Baugebiet II sind
bei einem Wohngrundstück bis 350 m² höchstens eine Wohnung,
bei einem Wohngrundstück von > 350 m² - 500 m² höchstens 2 Wohnungen,
bei einem Wohngrundstück von > 500 m² - 650 m² höchstens 3 Wohnungen,
bei einem Wohngrundstück von > 650 m² - 850 m² höchstens 4 Wohnungen,
bei einem Wohngrundstück von > 850 m² höchstens 5 Wohnungen zulässig.

4. Bepflanzung (§ 9, (1) Ziffer 25 BauGB)

4.1 Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind maximal 10% Nadelgehölze zulässig. Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen. Hiervon können maximal 25 % für Plätze und Erschließungswege beseitigt werden, sie werden jedoch bei der Ermittlung der Anzahl der Laubbäume (Ziff. 3.2) mitgerechnet.

4.2 Je 150 qm der Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm - gemessen in 1 m Höhe - haben.

4.3 Auf den Stellplatzflächen im Planungsgebiet ist mindestens je 3 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm - gemessen in 1 m Höhe - haben.

4.4 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia cordata	- Winterlinde
Sträucher	
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Rainweide
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

4.5 Auf den festgesetzten Baumstandorten sind folgende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Straße I	
Pyrus calleryana "Chanticleer	- Stadt-Birne
Straße II	
Prunus avium "Plena"	- gefüllt blühende Süßkirsche
Straße III	
Malus Makamik	- Zierapfel
Straße IV	
Sorbus intermedia	- Oxelbeere
Straße V	
Crataegus prunifolia	- Pflaumendorn

Von den festgesetzten Baumstandorten wird folgende Ausnahme zugelassen: Bei notwendigen Einfahrten sind die Bäume in einer Entfernung bis maximal 5 m von den vorgesehenen Standorten zu pflanzen.

5. Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,20 m; Tiefe 0,60 m) für die Straße ein.

6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bezugspunkt für die angegebenen, maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige tatsächige Geländehöhe (gewachsener Boden) in Grundstücksmitte auf der Baugrenze (I-geschossige Bauweise TH 4,50 m, FH 9,00 m, II-geschossige Bauweise TH 6,50 m, FH 9,50 m).

7. Baugestaltung § 118 HBO

7.1 Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur einander anzupassen.

7.2 Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Bei I-geschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig, bei II-geschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf maximal 28° und minimal 25° begrenzt. Dachform und Dachneigung sind innerhalb einer Baugruppe einheitlich auszuführen.
Hinweis: Gebäude innerhalb der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden jeweils eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe.

7.3 Drempel sind zulässig. Die maximal zulässige Drempelhöhe wird bei I-geschossiger Bauweise auf 1 m, bei II-geschossiger Bauweise auf 1 m - gemessen an der Innenseite der Außenwand von Oberkante Decke bis Unterkante Dacheindeckung - festgesetzt.

7.4 Dachaufbauten sind zulässig, sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen und werden auf 9,5 der Traufläge beschränkt. Ihr Mindestabstand vom Ortgang wird mit 2,50 m, vom First mit 2 Ziegelreihen festgesetzt.

7.5 Die Giebelbreite wird auf maximal 12 m begrenzt.

7.6 Einfriedigungen der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 2 m oder als Staketenzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m auszuführen. Mauern sind nicht zulässig.
Bei Verkehrskreuzungen und Kurven wird die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

7.7 In dem Gebiet sind die privaten Hauszugangswege und Zufahrten in Pflaster, die mit Rasenfugen verlegt werden können, in Gruppen einheitlich unter Berücksichtigung der Materialien im öffentlichen Straßenraum zu befestigen. Die Stellplätze und deren Verflächen sind in gleicher Weise zu befestigen.

7.8 Die Fassaden und Ansichtsflächen der Baukörper sind zu gliedern. Als Material und Farbe für die Gebäude sind der Landschaft entsprechend nur gedeckte, natürliche Farbtöne zulässig.

7.9 Die zu gliedernden Gebäudefassaden sind in Putz, Ziegel, gesandetem Klinker oder Holz auszuführen.
Die Dachflächen sind in kleinteiliger Dacheindeckung - Tonziegel oder gleichwertiges - auszubilden.

7.10 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen) dürfen insgesamt 35 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

7.11 Für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen ist § 94 der Hess. Bauordnung anzuwenden.
Bei Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen ist bei der Prüfung etwa entgegenstehender öffentlicher Belange (vgl. § 94 der Hess. Bauordnung) insbesondere der Charakter des Straßenbildes zu berücksichtigen.

8. Allgemeine Festsetzungen

8.1 Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Zisternen oder Teiche, die auf den Grundstücken einzubauen sind, zurückzuhalten. Pro 10 qm Dachfläche ist eine Rückhaltung von 0,2 cbm vorzuhalten. Überschußwasser ist in den Vorfluter abzuhalten.

8.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziffer 4 in Verbindung mit (3) BauGB)
Stellplätze und Garagen sind in unterirdischen Anlagen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.

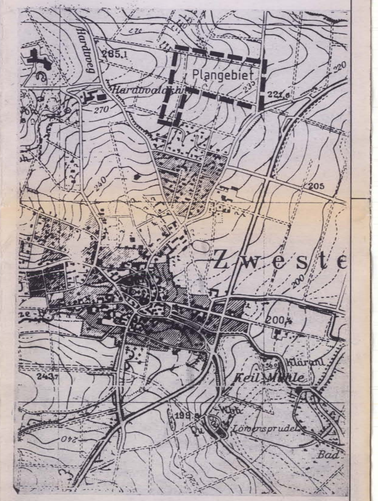
8.3 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB)
Je Grundstück ist für Stellplätze oder Garagen nur eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 5m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind je angrenzende Straße eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bereich des Heil-Quellen-Schutzgebietes C sowie im Wasserschutzgebiet IIIA der Gemeinde Bad Zwesten.

10. Hinweis auf archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. §20 Hessischen Denkmalschutzgesetz sowie §18 Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.



Bauleitplanung Bad Zwesten
Schwalm-Eder-Kreis

Bebauungsplan Nr. 11
"Kissgraben"
2. Änderung
Genehmigungsplan — Plan 6

M 1:1.000 — November 1999

Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Bodo Tempich
Hardtstr. 14 34596 Bad Zwesten Tel. 05626/8439/Fax. 8137