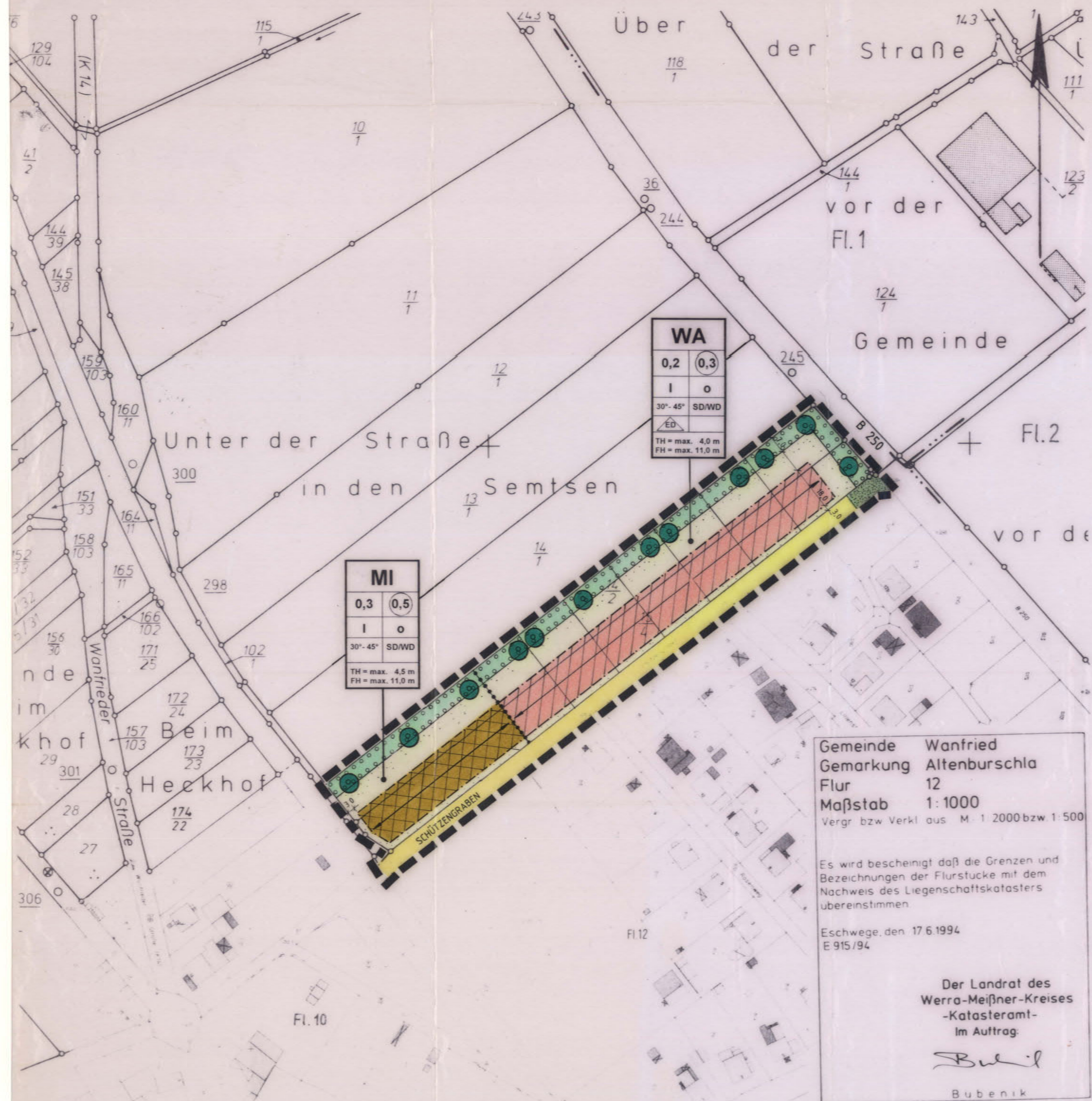


WANFRIED - ALTENBURSCHLA

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

1:1000

SCHÜTZENGGRABEN



LEGENDE

WA
0,2
0,3
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

WA
0,2
0,3
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

MI
0,3
0,5
I
O
30°-45° SDWD
TH = max. 4,0 m
PH = max. 11,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BEBAUUNG

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauWO
- Mischgebiet (MI) § 6 BauWO

Die nach § 6 (2) und (3) BauWO im Mischgebiet zulässigen Verengungsflächen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso ausgeschlossen wie Tankstellen (§ 1 (6) BauWO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauWO:

- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,2
- Mischgebiet GRZ 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauWO

- Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,3
- Mischgebiet GFZ 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauWO)

- Allgemeines Wohngebiet 2
- Mischgebiet 3

Höhe baulicher Anlagen (H) § 18 BauWO:

Die Fußbodenkante des Erdgeschosses darf höchstens 1,00 m über oder unter der dem Baugrundstück unmittelbar benachbarten oder anliegendem Grundstücksecke aus der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt der auf die Gesamthöhe des Baukörpers bezogenen Mittellinie des Gebäudes mit der Straßenkante der Erschließungsstraße.

Traufhöhe (TH)

- Allgemeines Wohngebiet 4,00 m
- Mischgebiet 4,50 m

Die maximal zulässigen Traufhöhen werden jeweils ab Fußbodenkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Außenfläche der Dachhaut gemessen.

Ersthöhe (EH)

- Allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet 11,00 m max.

Die maximal zulässige Ersthöhe wird ab Fußbodenkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Mittellinie der beiden Dachhälften gemessen.

1.3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Gebäude in offener Bauweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. STELLPLATZE UND GARAGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bereich des Mischgebietes ist für jedes Grundstück und für jeden Zufahrtsweg, auch wenn er mehrere Grundstücke unfährt, nur eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 8,00 m bzw. 2 Zufahrten mit insgesamt max. 8,00 m Breite zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 6,50 m zulässig.

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

Die "öffentliche Grünfläche - Grünanlage" ist unter Verwendung der in Punkt A.3.2 + 3.3 aufgeführten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Stellplätze, Wege, Hofflächen und Zufahrten sind zur Beschränkung der Bodenverfestigung nur in wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. kleinteiliger Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Tonziegel, wasserundurchlässige Decke, Schotterrasen etc. zulässig.

Der bei Bauarbeiten bewegte Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern und auf dem Grundstück wieder einzubauen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² angelegener Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Punkt A.3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Mischgebiet ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Punkt A.3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Die anzupflanzenden Hecken, Sträucher sowie Laub- und Obstbäume sind durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind die Pflanzen gemäß der Pflanzliste (Punkt A.3) zu verwenden. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

3. ANPFLANZEN VON BAÜMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Erläuterung der Abkürzungen:

- 2 x v. - 2 x verpflanzt
- 80/100 - Gehölzgröße in Zentimetern
- m. B. - mit Ballen
- m. Tb. - mit Topfballen

Als Einfriedungen sind Holzzaune, abgeplante Draht- und Stahlmattenzaune bis 1,20 m Höhe sowie lebende Hecken gemäß Pflanzliste Punkt A.3.4 zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.

4. ANFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holzzaune, abgeplante Draht- und Stahlmattenzaune bis 1,20 m Höhe sowie lebende Hecken gemäß Pflanzliste Punkt A.3.4 zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.

3.1. EINZELBAÜME

Mindestgröße - Hochstamm 2 x v., 14/16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba limpede	Silberweide
Obstbäume	Apfel, Birne, Subkirsche, Hauswertsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

3.2. EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße - Heister 2 x v., 100/125

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba limpede	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.3. EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße - Sträucher, 2 x v., 60/100, 1 St./1,45 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Meyerdorn
Lonicera xylosteum	Pflaumenholz
Ligustrum vulgare	Immergrün Liguster
Prunus spinosa	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Schlie
Salix aurita	Heckenrose
Salix caprea	Hainbuche
Salix cinerea	Rothuche
Salix purpurea	Liguster
Viburnum lantana	Ribes alpinum
Viburnum opulus	Ribes barcata

3.4. HECKENPFLANZEN

Mindestgröße - Heckenware 2 x v., 80/100, 2 St./m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Meyerdorn
Lonicera xylosteum	Pflaumenholz
Ligustrum vulgare	Immergrün Liguster
Prunus spinosa	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Schlie
Salix aurita	Heckenrose
Salix caprea	Hainbuche
Salix cinerea	Rothuche
Salix purpurea	Liguster
Viburnum lantana	Ribes alpinum
Viburnum opulus	Ribes barcata

4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind unter Verwendung der in Punkt A.3.2 + 3.3 aufgeführten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den Grundstücken zur Bundesstraße B 250 sind beim Bau von Wohnungen die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen (passiver Lärmschutz), damit die für Lärmbelastungen im Aufenthaltsraum geltenden Richtwerte von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts nicht überschritten werden.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HGB

1. BEBAUUNG

1.1. Dächer

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30°-45° zulässig.

- Für die Dachbedeckung darf nur abstrichfestes Material in den Farben dunkelbraun, rotbraun und rot oder Naturschiefer verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.2. Baukörper und Fassaden

- Die Fassaden sind zu verputzen bzw. mit Holz zu verkleiden oder als Sichtmauerwerk herzustellen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

- Zur Farbgebung der Gebäude dürfen nur abgetonte und gedrehte Farben verwendet werden: Volltonfarben und reines Weiß sind nicht zulässig.

- Die Sockel der Gebäude sind farblich abzustufen. Für die Ausbildung der Sockel sind Putz, Sichtmauerwerk oder Verkleidungen mit unpolierten oder ungeschliffenen Kunst- oder Naturstein zu verwenden.

2. FREIPLÄTZE

- Befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszubilden, soweit nutzungsbedingt nicht geschlossene Flächen erforderlich sind.

- Die als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für das Mischgebiet, soweit diese Flächen nicht als Betriebshof oder Lagerfläche befestigt werden.

- Der Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holzzaune, abgeplante Draht- und Stahlmattenzaune bis 1,20 m Höhe sowie lebende Hecken gemäß Pflanzliste Punkt A.3.4 zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.

4. WERBEANLAGEN - § 13 HGB

- Die Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.

- Die Höhe der Werbeanlage darf die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen.

- Leuchtreklame ist nicht zulässig.

5. ERDAUSHAUB

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten sowie in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzberg 11, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen.

2. REGENWASSERZISTERNEN

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser können zweistufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

3. PFLEGEARBEITEN

Bei der Pflege der Grünflächen sollte auf die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und den Einsatz von Herbiziden verzichtet werden.

D. GESETZE UND VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVB. I S. 655).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 19.9.1980 (GVB. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVB. I S. 429) mit Ergänzung §§ 1 + 2 vom 04.04.1990.
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.1.1977 (GVB. I S. 102).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5.9.1986 (GVB. I S. 270).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVB. I S. 534).

WANFRIED-ALTENBURSCHLA

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 SCHÜTZENGGRABEN

PROJEKT-NR. :	42.27
PLAN-NR. :	(42.27) 4
MABSTAB :	1 : 1.000
DATUM :	10/95
GRÖSSE :	130/80
BEARBEITER :	B.T.

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

Freier Landschafts- + Städtebauarchitekt BDA/IAKH
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
TELEFON 06 11 / 30 01 23
FRIEDRICH-WILHELM-STRASSE 10
TELEFAX 06 11 / 30 41 05
3 7 6 9 ESCHWEGE
TELEFAX 0 56 51 / 3 22 58

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.04.1994 beschlossen.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.06.1995 bis 17.06.1994.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.1995 bis 10.02.1995 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 18.11.1994 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte für die Dauer eines Monats vom 02.01.1995 bis 10.02.1995.
- PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN**
Gemäß § 3 (3) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.06.1995 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 01.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte für die Dauer eines Monats vom 24.07.1995 bis 31.08.1995.
- PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
Gemäß § 3 (4) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01.12.1995 alle eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Gemäß § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.12.1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN**
Gemäß § 3 (3) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23.06.1995 alle eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Gemäß § 3 (3) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.06.1995 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 01.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte für die Dauer eines Monats vom 24.07.1995 bis 31.08.1995.

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN KASSEL
Der Anzeigefristen nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verteilung von Bedenken und Anregungen wird nicht getrennt gemacht.
Verteilung vom 19. März 1995, Anz. 24, WANFRIED-11
Regierungspräsident Kassel
im Auftrag

12. April 1995
Manfried, den 12. April 1995
Der Magistrat
Bubnik