



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

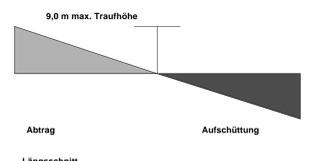
1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und nach § 1 (6) BauNVO die in § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ gem. § 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ (§ 8 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.4 In dem als „Industriegebiet“ festgesetzten Bereich gemäß § 9 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Anhang zu Nr. 1 der Anlage zu § 3 UVPG) notwendig ist.

- 1.5 Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für die Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse zulässig, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden. Diese Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, max. 10 % der in Nutzung befindlichen Betriebsgeschosfläche, jedoch nicht mehr als 100 m² pro Betrieb, einnehmen.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------------------------------------|-------|
| Betriebs- und Werkgebäude, Lagerhalle | 4,5 m |
| ...Traufhöhe bei I Geschos | 4,5 m |
| ...Traufhöhe bei II Geschossen | 9,0 m |
| Wohngebäude | 9,0 m |
| ...Traufhöhe bei II Geschossen | 6,5 m |
- Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).
- 3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Der vorhandene Pflanzenbestand (Bäume und Hecken) ist zu erhalten. Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen, heimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2		3		4	
		MI	II	GEe	II	GE	II	GI	
Grundflächenzahl		0,4	0,8	0,8	1,6	0,8	1,6		1,0
Bauweise	Dachform	0	SD		SD				S

- BÄUME**
- Eberesche Sorbus aucuparia
 - Esche Fraxinus excelsior
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Stieleiche Quercus robur
 - Traubeneiche Quercus petraea
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Winterlinde Tilia cordata
 - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER**
- Hartrieel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
 - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Hundsrose Rosa canina
 - Schneeball Viburnum opulus
 - Schwarzdorn Prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Weißdorn Crataegus laevigata

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude sind - ab 50 m² - mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen (je 5 lfdm. Wandfläche eine Kletterpflanze).

- KLETTERGEHÖLZE**
- Efeu Hedera helix
 - Waldrebe Clematis vitalba
 - Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Entlang der Bahnlinie sind ausschließlich Büsche und Sträucher zu pflanzen

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
- 5.2 Zufahrten, Stellplätze - vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrassen).
- 5.3 Auf den Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Extensivwiesen:
 - Die Wiesen werden über mehrjährige Ackerbrache entwickelt. Während der Entwicklung erfolgt die Mahd 2 x jährlich, Anfang Juni und Ende September; das Mähgut wird abgefahren und möglichst landwirtschaftlich verwertet.
 - Die entwickelte Wiese wird nicht mehr gedüngt und nicht mit Bioziden behandelt.
 - Die Mahd erfolgt 1 x jährlich Mitte Juni, auf Parz. 41/3 tw.; jedoch erfolgt zum Zwecke des Heuschreckenschutzes nur eine Spätmahd (Ende September); das Mähgut wird abgefahren und möglichst landwirtschaftlich verwertet.
 - Streuobstwiesen
 - Hier gelten die Festsetzungen zu Extensivwiesen. Es werden nur hochstämmige Obstbäume gepflanzt und zwar Apfel- und Birnbäume, da diese im Alter Bruthöhlen bilden. Ein Lichtungsschnitt erfolgt alle 5 - 8 Jahre. Das Astschnittgut wird abgefahren. Obstbaumspritzung ist nicht erlaubt.
 - Gehölzsukzession
 - Die als Gehölzfläche festgesetzten Areale werden der natürlichen Sukzession überlassen, d.h. hier werden weder Gehölze gepflanzt noch gepflegt.
 - Gehölzpflanzung
 - Die Neupflanzung autochthoner Laubgehölze erfolgt gem. Einzelbeschreibung in der Begründung Kap. 8. Auf der Kompensationsfläche Gem. Rockensüß, Flur 20, Parz. 7 wird ein Erstenstreifen gepflanzt (Alnus glutinosa). Auf der Parz. 8, Rockensüß, Parz. 163/9 wird ein Feldgehölz gepflanzt: Stieleiche (Quercus robur) 20 %; Aspe (Populus tremula) 10 %; Vogelkirsche (Prunus avium) 10 %; Hainbuche (Carpinus betulus) 30 %; Feldahorn (Acer campestre) 20 %; Esche (Fraxinus excelsior) 10 %.

6.4 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsmessgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

6.5 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Regenwasseranlagen auf den Privatgrundstücken gesammelt werden. Die Brauchwassernutzung umfasst zumindest die Nutzung zur WC-Spülung und zur Gartenbewässerung. Der Überlauf aus dem Speicher soll nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück der Versickerung zugeführt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

7. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Sphärischer, Satteldächer, Pultdächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

- Wohn- und Bürogebäude bei eingeschossiger Bauweise 38° - 45°;
- Wohn- und Bürogebäude bei zweigeschossiger Bauweise 38° - 45°;
- Betriebs- und Werkgebäude 15° - 45°.

Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Begrünte Dächer sind zulässig.

8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Holzverkleidungen sind zulässig.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 50 % dieser Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit autochthonen Laubbäumen und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

10. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Mit Ausnahme der Zäune an den Straßen sind Zaunsockel unzulässig.

11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Cornberg oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu richten.

13. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden Altlasten im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Staat. Umweltamt Bad Hersfeld als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle, der Gemeindevorstand der Gemeinde Cornberg oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Kreisausschuß des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

14. LÄRMSCHUTZ AN DER K 52

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen weist darauf hin, dass wegen der von der K 52 ausgehenden Emissionen zu keiner Zeit Forderungen wegen Errichtung von Lärmschutzanlagen oder der Durchführung von sonstigen Maßnahmen, die sich auf den Umweltschutz beziehen, an die Straßen- und Verkehrsverwaltung gestellt werden können.

15. DEUTSCHE BAHN

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflusbereich planfestgestellter Anlagen und ist entsprechend lärmverbelastet. Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Anlagen Emissionen (insb. Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden (Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.05.1990). Die Deutsche Bahn AG kann auch keine Kosten für evtl. notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen übernehmen. Einleitungen von Entwässerungsanlagen auf Bahngelände oder sonstige Veränderungen an Bahnanlagen dürfen nicht vorgenommen werden; das anfallende Oberflächenwasser ist einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Neupflanzungen entlang der Bahnlinie sind entsprechend weit vom Gleisbereich vorzunehmen bzw. es sind solche Gehölze zu wählen, die gem. ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umsturzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Bauordnungsverordnung (BauNVO);
- Planzonenverordnung (PlanZV 90);
- Hess. Bauordnung (HBO);
- Hess. Wassergesetz (HWG);

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

..... (Datum)
 (Siegel)
 (Unterschrift)
 Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.04.1997 und 13.11.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Hess. Allgemeinen / Ausgabe Rotenburg - Bebra vom 28.05.2004.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 23.07.2004 bis einschließlich 06.08.2004 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Hess. Allgemeinen / Ausgabe Rotenburg - Bebra vom 14.07.2004.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cornberg hat in ihrer Sitzung am 15.07.2004 den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB ortsüblich in der Hess. Allgemeinen / Ausgabe Rotenburg - Bebra vom 14.07.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cornberg hat diesen Bebauungsplan am 14.10.2004 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

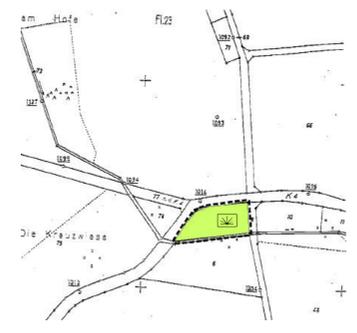
..... (Datum)
 (Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Hess. Allgemeinen / Ausgabe Rotenburg - Bebra vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

..... (Datum)
 (Siegel)
 (Unterschrift)
 Bürgermeister

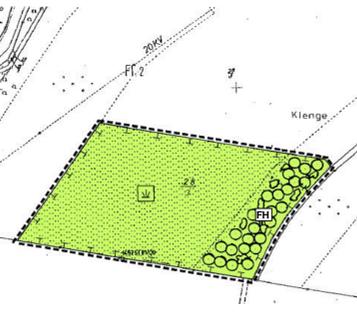
Ausgleichsfläche "Die Kreuzwiese"
 Rockensüß Flur 20, Parzelle 7 = 1.803 m²



Ausgleichsfläche "Södenberg"
 Rockensüß Flur 8, Parzelle 163/69 = 2.367 m²



Ausgleichsfläche "Klunge"
 Cornberg Flur 2, Parzelle 28/3 = 21.000 m²



Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI Mischgebiet
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1,6 Geschossflächenzahl
 - 1,0 Baumannszahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 8 abweichende Bauweise
 - 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Sattel-, Walmdach

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBEITUNG

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen
- S Schutzpflanzung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Extensivwiese
- Feldgehölz
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalten von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 20,0 Massangaben in Meter
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bebauungsplan "Das kleine Feld / Die Waidseite"



Gemeinde Cornberg

Masstab 1 : 1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung
 Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
 Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
 Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
R. G.	J. R. / Wei	1 : 1000	Satzung	Oktober 2004