

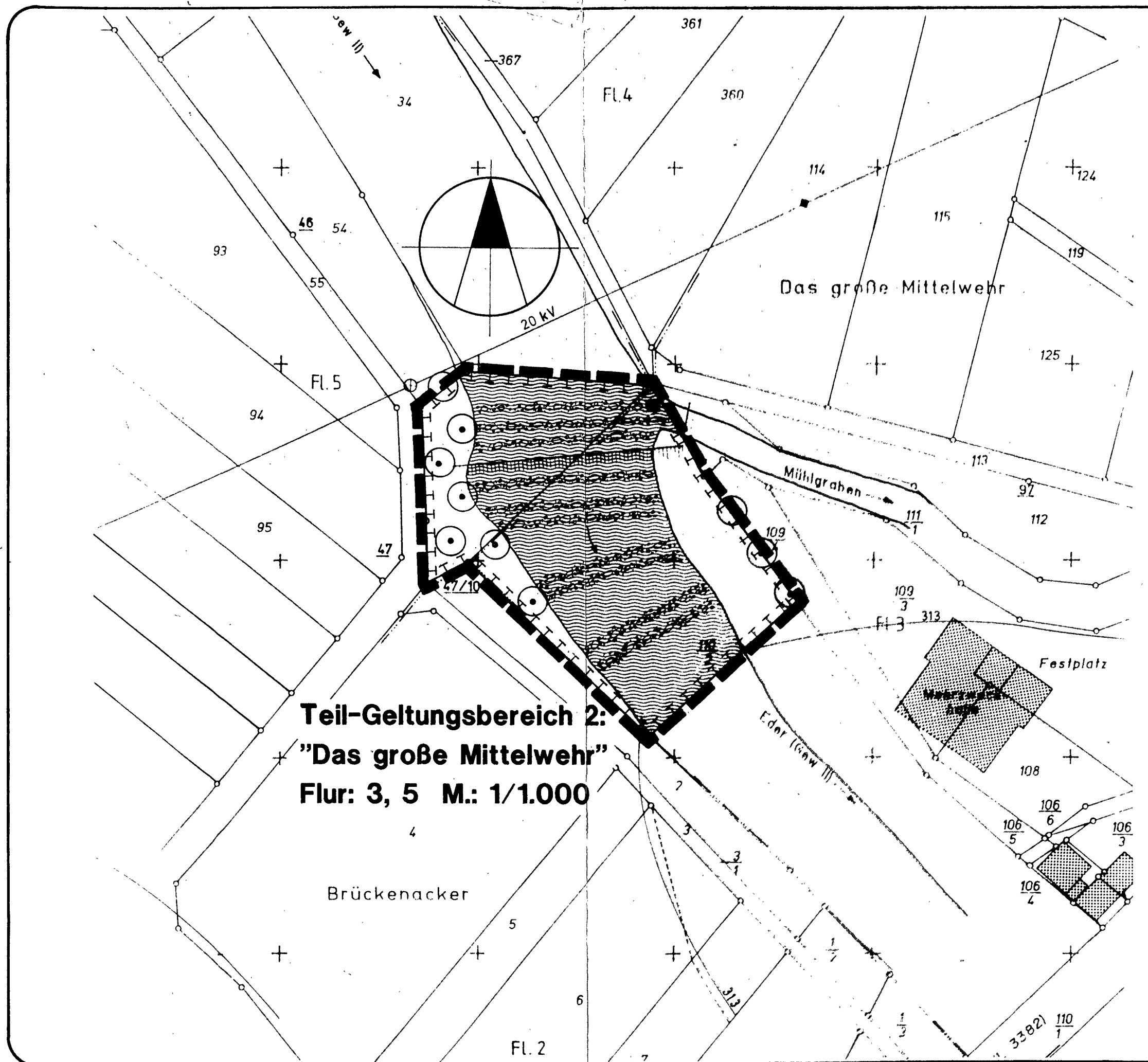
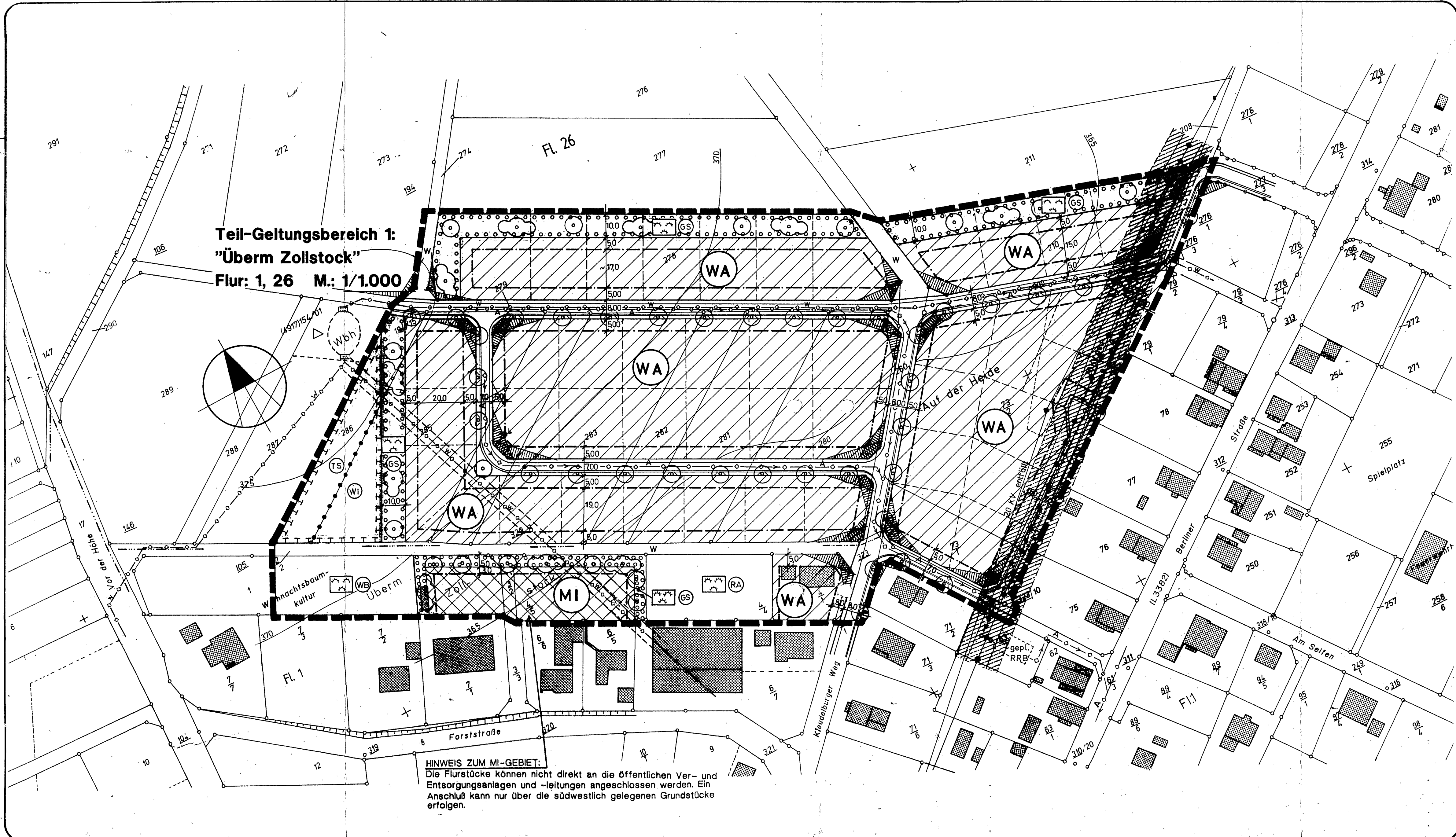
Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Battenberg (Eder), für das Gebiet "Überm Zollstock" und für das Gebiet "Das große Mittelwehr" im Stadtteil Dodenau

Flur: 1 u. 26 M.: 1/1.000

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB),
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
(Hier: Änderung des BauGB-MaßnahmenG
und des BNatSchG),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Geltungsbereich:
Dieser Bebauungsplan umfaßt zwei Teil-Geltungsbereiche.

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht
beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan,
Hessische Bauordnung (HBO),
Hessische Garagenverordnung (GaVO)
in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



Teil-Geltungsbereich 2:

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Beseitigung der Wanderbarriere für limnische Organismen wird an dem Wehr der Eder ein Migrations-Pfad (sog. "Rauhe Rampe") errichtet. Die Ufervegetation ist zu erhalten.

Vorh. und zu erhaltende Bäume

Gehölz- und Biotopschutz

Vorhandene auentypische Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

(DIN 19920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

Veränderungen der Gesamtstruktur der Ausgleichsfläche (Gewässer) dürfen nur nach Rücksprache mit der Naturschutz-Fachbehörde durchgeführt werden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorh. Bebauung

Vorh. Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien u. NN

Teil-Geltungsbereich 1:

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet Die Anlagen gem. § 4, Abs. 3, Ziff. 5 BauNVO (Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Mischgebiet Bauvorhaben gem. § 6, Abs. 2, Ziff. 7 (Tankstellen), Ziff. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Ziff. 2) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO sind zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM USW.

Gebiet: WA MI

Bauweise (o = offen)

Grundflächenzahl (GRZ)

Dachform:

S-Satteldach

P-Pultdach

W-Waldedach

Dachneigung (in °)

Dachgauben zul. **

Gebäudehöhen: ***

Max. Traufhöhe (TH in m)

Max. Firsthöhe (FH in m)

Waldächer

Die Länge der Hauptfirstrichtung der Waldächer muß mind. 3,00 m betragen.

Dachgauben

Bei Dachneigungen über 30° sind Dachgauben zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzellanzen auf einer Dachseite darf 6/10 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Giebelhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches senkrecht gemessen zwischen Traufe und First nicht überschreiten.

Bauzeilen

Zur Anpassung der Baumassen an eingeschossige Wohnhäuser sind Scheibenhäuser und Doppelhäuser auf 10 m Breite begrenzt. Von Zeile zu Zeile ist ein Gebäudevorsprung in der straßen- u. rückwärtigen Gebäudefront von mind. 1,0 m anzuordnen.

Die ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Strasse

Wirtschaftsweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Hochspannungsleitung 20 kV mit Sicherheitstreifen

In diesem Bereich sind zulässig

Bauvorhaben nur im Einvernehmen mit den zuständigen Stromversorgungsunternehmen. Für die gründerische Gestaltung sind nur Bäume und Sträucher zu pflanzen, die eine max. Höhe nicht überschreiten.

Bau- und Autokräne sind so aufzustellen, daß ihre Schwenkreiche den Sicherheitstreifen nicht berühren.

Wasserleitung

GRÜNFÄCHEN

Private Grünfläche

Grünstreifen (Ortsrandeeringrünung)

Rasen (Wiese)

Weihnachtsbaumkultur (verbracht)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensive Wiese

Die Grünflächen sollen aus natürlicher Sukzession heraus entwickelt werden.

Trockensaum

Der vorhandene Trockensaum ist zu erhalten.

W1 und T5:

Max. 2-malige Mahd/Jahr (erste Mahd nach dem 15.07. und zweite Mahd nach 01.10., ohne Mineraldünger, Gülle- und Pesticideinsatz, das Mähgut ist abzufahren. Eine Beweidung (Schafe, Rinder) mit angepaßten Stückzahlen ist statthaft.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ortsrandeeringrünung

Die Grünflächen sollen aus dem vorh. Grünland oder durch Neueinsatz zur Kräuterriese oder als Sukzessionsfläche entwickelt werden.

Pflanzfläche insgesamt: ca. 5.205 m²:

hiervon bei lockerem Pflanzschema tatsächlich zu bepflanzen: 3.500 m²

Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:9

Bäume: (Anzahl insgesamt 36 Stück)

Winterlinde Tilia cordata 12 Stck. 2x verpfl. Hoch-

Eberesche Sorbus aucuparia 12 Stck. stämme mit

Feldahorn Acer campestre 12 Stck. Ballen

Sträucher: (Anzahl insgesamt 1.500 Stück)

Weißdorn Crataegus monogyna 250 Stck. 2x jv. 60-100

Hundrose Rosa canina 250 Stck. 2x jv. 60-100

Hassel Coryl. avellana 250 Stck. 2x jv. 60-100

Hainbuche Carpinus betulus 250 Stck. 2x jv. 60-100

Schw. Holunder Sambucus nigra 250 Stck. 1. Hst., 80-120

Hartrieegel Cornus sanguinea 250 Stck. auf der Fläche verteilt

Ersatzweise und zusätzlich weitere Arten lt. nachsteh. Strauchartenliste, je 3x jv. Hst. (jnpflanzl.) 125-150 cm.

ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Begrünung der Grundstücksflächen

Mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon sollen mind. 30 % Gehölzpflanzungen sein. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als großkroniger Laubbau (sogenannter Hausbaum) oder Obstbaum zu pflanzen.

Der Pflanzabstand hochstämmiger/großkroniger Gehölze sollte 10,0 m nicht unterschreiten. Für Sträucher wird 0,7-1,0 m Pflanzabstand empfohlen.

Die Anpflanzung und Pflege der Bäume erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Die privaten Hausgärten sollen strukturiert im Sinne der "Ausgleichsmaßnahmeverordnung" angelegt werden. Dazu sollen aus der nachfolgenden Aufstellung mind. 3 Elemente ausgewählt werden:

-Laubgehölzpflanzung: pro angefangene 100 m² unbebaute Fläche 1 Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann; Auswahl lt. nachsteh. Artenliste

-Freiwachsende Hecke: mind. 30 m² Hecke aus einheimischen Sträuchern (zweireihig: 3 m breit); Auswahl lt. nachsteh. Strauchgruppen; Auswahl lt. nachsteh. Artenliste

-Extensivrasen ("Blumenrasen"): mind. 100 m² Rasenfläche, die höchstens 3-schichtig gemäht werden darf, ohne Eintrag von Düngem- und Spritzmitteln

-Trockenmauer: Bruch- oder Leiseinsteinmauer aus ortstypischem Gestein von mind. 5 m² Anseitsfläche

-Teichanlage: mind. 12 m², ohne Fischbesatz

-Fassadenbegrünung: der Garage bzw. des Carportposten und mind. einer Seite des Wohnhauses

-Staudenbeete: mehrere auf einer Fläche von insgesamt mind. 40 m²

Zierrasen-/Sportrasenmischungen sind nicht zulässig.

Stellflächen/Parkplätze

Auf den Parkplätzen ist für je 5 Stell-/Parkplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Artenliste

Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Bäume:

Bergahorn Acer pseudoplatanus Eberesche Sorbus aucuparia

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus

Traubeneiche Quercus petraea Stieleiche Quercus robur

Winterlinde Tilia cordata Sandbirke Betula pendula

Sommerlinde Tilia platyphyllos Spitzahorn Acer platanoides

Obstbäume:

Apfel: Gewürzloiken (Renette)

Roter von Boskoop Starnenreute

Danziger Kantapfel Glöster

Jakob Lebel Gold-Paräne

Roter v. Berlepsch Kaiser-Wilhelm

Bohnapef Blühender Klapfel

Birnen: Grüne Jagsbirne

Gute Graue Pastorenbirne

Alexander Lukas

Gute Luise

Zwetschen: Hauszwetsche

Mirabelle

Sträucher:

Gen.Hecken. Lonicera xylost.

Faulbaum Schlehe

Hartrieegel Cornus sanguinea

Traubenhol. Sambucus racemosa

Schw. Holund. Sambucus nigra

Weißdorn Crataegus monogyna

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO), der Hessischen Garagenverordnung (GaVO) und der Stellplatzsatzung der Stadt Battenberg in der jeweils gültigen Fassung.

Zur- und Abfahrten von Garagen bis zur Straßenbegrenzungslinie müssen mind. 5,0 m betragen, dürfen jedoch das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.

Bei dem Bau der Garagen im Kellergeschoß dürfen keine Geländeinschnitte über 1,0 m Tiefe entstehen.

Zur Erhaltung der ursprünglichen topographischen Gelegenheit des Geländes dürfen keine über 1,5 m hohe Anrampungen für Garagen bzw. Aufschüttungen zu Bauwerken entstehen.

Die Böschungen von Anrampungen und Abgrabungen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 anzulegen; unauffällige Materialien Verwendung finden, zu empfehlen sind aber Hecken.

Stellplätze, Einfahrten und Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotter, Okopflaster mit mind. 20 mm Fuge oder dergleichen) zu befestigen.

Einfriedigungen

Straßenseitig sind Hecken aus standorttypischen Laubböhlern und Zäune bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über Ok-Festigen Gehweg einschließlich der Bodenfreiheit von 0,1 m zulässig, an den übrigen Seiten bis 1,50 m. (Keine eingeschlagenen Drahtgeflechte.) Massive Sockel sind nicht zulässig.

Zulässig sind Trockenmauern aus grob aufgesetztem örtlichem Gestein. Es dürfen nur landschaftstypische, unauffällige Materialien Verwendung finden, zu empfehlen sind aber Hecken.

Die Einfriedigungs- und Garagen-/Stellplatzeinfriedigungen errichtet, so sind diese nur im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Nutzungsrecht: Stadt Battenberg (Wasser/Abwasser)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

Sichtflächen

Keine Bebauung oder Bewuchs über 0,5 m Höhe.

Einfriedigung der Eckgrundstücke

Jäger-, Latten-, kunststoffüberzogener Maschendraht- bzw. Bohnenzaun nicht über 0,5 m einschließlich der Bodenfreiheit von 0,10 m (gemessen von Ok. Straße)

VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorh. u. gepl. Vor Beginn einer Baumaßnahme sind bei den entsprechenden Dienstleistungsbetrieben die Bestandspläne einzusehen, bzw. ist durch eine Ortsbesichtigung die Lage der Leitungen festzustellen. Bei Bepflanzungen sind die Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten.

HINWEISE

Brandschutz

Alle erforderlichen Zufahrtswege zu den vorhandenen und geplanten Baulichkeiten müssen so ausgebildet werden, daß ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen (10 t Achslast) der Feuerwehr möglich ist (§ 4 (1) 2. HBO und DIN 14090 Nr. 2.2 "Die Aufstellungsflächen" und Nr. 2.3 "Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück"). Nach § 24 HBO und § 2 BrSchG ist die Wasserversorgung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 so anzulegen und zu dimensionieren, daß eine Mindestwasserleistung von 600 l/min (WA) und 1600 l/min (VB) für den Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet ist. Die zur Wasserversorgung notwendigen Hydranten sind nach dem DVGW-Arbeitsblatt W401 (Hydrantenrichtlinien) einzubauen. Der Fließdruck am Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 2 bar nicht unterschreiten.

Bodendenkmäler

Treten bei Erdbearbeitungen Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc. zu Tage, so ist gem. §§ 19 + 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Marburg, Katerbach 11 sofort zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In den Baugenehmigungen wird darauf hingewiesen, daß bei vor- und frühgeschichtlichen Funden unverzüglich die Abt. Archäologische Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis gesetzt wird.

EMPFLEHUNG

Dachflächenwasser

Auf den Grundstücken anfallendes Dachflächenwasser soll in geeigneten Behältern gesammelt und zur Brauchwasserversorgung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Systembedingte Überlauf- und Entleerungsrichtungen sind mittels Rohrleitung UN 150 an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, soweit dies hierzulande anfallendes Regenwasser nicht zulässigweise versickert wird.

Nicht schädlich verunreinigtes Dachflächenwasser, das nicht verwertet werden kann, soll auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, in geeigneter Weise versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und nachbarschaftsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Dach- und Fassadengrün

Extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. bis 30° geneigten Dächern zur kleinklimatischen Verbesserung.

Berückung aller berankbaren Fassaden mit autochthonen (bodenständigen) Rankpflanzen

Kleinblättriger Efeu Hedera helix

Waldrebe Clematis vitalba

Selbstkletternder Wein Parthenocissus quinquefolia

Hopfen Humulus lupulus

Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Knoterich Polygonum uertellii

Echte Weinrebe Vitis vinifera

Blauregen Wisteria sinensis

Pfeifenwinde Aristolochia durior

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

(gem. § 8a Abs. 1, Satz 4 BNatSchG)

Den öffentlichen Verkehrsflächen werden die 40 großkronigen Straßenbäume und 30 % der Ersatzmaßnahme "Das große Mittelwehr" als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugerechnet.

Den allgemeinen Wohngebieten werden die jeweilige Ortsrandeeringrünung und 70 % der Ersatzmaßnahme "Das große Mittelwehr" als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugerechnet.

Die Anlage des privaten, strukturellen Hausgartens muß im zweiten Jahr nach Vollendung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES FRANKENBERG (EDER)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäu- bestand im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Frankenberg (Eder), den 22.11.1998

DER LANDRAT DES LANDKREISES WALDECK-FRANKENBERG

-KATASTERAMT, Verwaltungsstelle FKB

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS</