



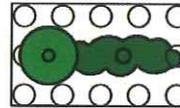
Bebauungsplan

„Ober der Höhle“ Hessisch Lichtenau, Stadtteil Fürstentum

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
o ED H	offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- u./o. Doppelhäuser oder Hausgruppen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
TH = 6,0	Traufhöhe TH als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB 11 Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: V = verkehrsberuhigter Bereich; P = Öffentlicher Parkplatz
	Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Trafostation
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Parkanlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB (vgl. Textfestsetzungen 1.8.1 und 2.3)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Nr. 1 siehe Textfestsetzungen unter 1.8.2 u. 2.3)



Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ 0,5	Geschossflächenzahl
Bauweise	o ED	SD, WD, PD TH = 6,0	Dachform (Sattel-, Walm-, Pultdach) Traufhöhe (Höchstwert)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1 (7) BauNVO sind die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet auf Abs. 2 des § 4 BauNVO beschränkt. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind somit unzulässig.

Mischgebiet: Gemäß § 1 (7) BauNVO sind die Nutzungen im Mischgebiet auf § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO beschränkt. Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 sowie § 6 (3) BauNVO sind somit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl von Einzelhäusern (nicht Doppelhäusern oder Gruppen) werden entsprechend § 19 (4) BauNVO die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (im Sinne des § 12 (2) BauNVO) sowie Nebenanlagen (im Sinne des § 14 (1) BauNVO) angerechnet.

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) sind jeweils auf das berg-seits vorhandene Geländeneiveau bezogen.

1.3 Bauweise (§ 22 (2) und (4) BauNVO)

Gemäß Planeinzeichnungen sind in Teilbereichen des Geltungsbereiches (vgl. Planeinzeichnung) in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrstraßen, Fußwege sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche



und Öffentlicher Parkplatz). Die Abgrenzungen dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbauens und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der angrenzenden Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 (2), § 14 (1) und (2) BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 (2) sowie 14 (1) und (2) BauNVO sind unter Beachtung der Hessischen Bauordnung und des Nachbarschaftsrechts auch auf den nicht überschaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Bei der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien, Leitungsrechte) zu dulden.

1.7 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche (vorhanden) ist als Verlängerung des festgesetzten Fußweges auf Flurstück 133 (westlich der bereits bebauten Grundstücke) die Anlage eines Fußweges mit wasserdurchlässiger Decke zulässig.

Über die zu erhaltenden Gehölze der Grünfläche hinaus sind zusätzliche Gehölzpflanzungen (Bäume) nur im zeichnerisch festgesetzten Umfang zulässig.

1.8 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Ersatz der bisherigen Ausgleichsfläche, Flurstück 16 der Flur 2 der Gemarkung Fürstenhagen sowie der bisher vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum

Anstelle der bisher auf dem Flurstück 16 in der Flur 2 der Gemarkung Fürstenhagen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der bisher im Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen, deren Wert sich nach Kostenschätzung (sh. Begründung) auf insgesamt 70.893,40 € beläuft, wird nunmehr gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB i.V. mit § 9 (1a) BauGB festgesetzt, dass alternativ Maßnahmen in Höhe des genannten Betrages im Rahmen der Losse-Renaturierung zu realisieren sind.

1.8.2 Flächen z. Anpflanzen; Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnungen werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Pflanzstandorte können geringfügig geändert werden. Bodenversiegelungen unter den Bäumen sind unzulässig (vgl. 2.1). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind auch auf allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstücks mindestens 2 mittelhohe, heimische, standorttypische Laubbäume (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer dreieckförmigen Fläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- die Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche
 - das Anpflanzen einer Reihe Laubbäume (Pflanzabstand 10m).
 - das Anpflanzen einer Hecke.
- Der Bewuchs auf der Fläche ist dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

1.8.3 Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Bebauungsplan sind in drei Bereichen zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen/Gehölzen getroffen. Darüber hinaus sind vorhandene Gehölze auf bereits bebauten Grundstücken außerhalb ihrer überbaubaren Flächen zu erhalten (zeichnerisch nicht festgesetzt).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

2.1 Oberflächengestaltung

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Wege und Plätze nur in Form wassergebundener Decken zulässig. Unter den zu pflanzenden Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen (vgl. 1.8.2) sind auf einer Baumscheibe mit 3m Durchmesser (Stamm = Mittelpunkt) keine Bodenbefestigungen zulässig.

Auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Alle nicht überbauten/nicht versiegelten/das zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigende Flächen innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten.

Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze bei der öffentlichen Grünfläche (Hollenbachstraße) sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen anzulegen.

2.2 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude werden bei eingeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 30° bis 55°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30° bis 40° zugelassen. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab 30° Dachneigung generell zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2m von der Seitenwand haben.

2.3 Erschließung

Die bituminös zu befestigenden Fahrbahnen der Haupteerschließungsstraßen dürfen eine Breite von 5,5m nicht überschreiten. Eventuell vorgesehene Parkplätze sind mit wassergebundener Decke zu errichten.

Die Gesamtbreite von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf 5,5m nicht überschreiten.

Fußwege dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke erstellt werden, die nicht breiter als 2,5m sein darf.

2.4 Einfriedungen

Eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke wird nicht zwingend vorgeschrieben. Sollte eine Einfriedung vorgenommen werden, so hat diese in Form einer lebenden Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubgehölzen zu erfolgen (z.B. Hainbuche, Liguster). Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von Holz-, Draht- oder Kunststoffzäunen zulässig und dürfen nicht höher als 1,5m sein. Sie müssen auf der Innenseite der Hecke angebracht werden. Betonsockel als Teil der Einfriedung sind unzulässig.



2.5 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, Dachabwässer als Brauchwasser für die Toilettenspülung sowie zur Bewässerung von Pflanzungen zu nutzen. Das Auffangen der Dachabwässer ist grundsätzlich in Zisternen oder in offenen Becken (Teiche, Gräben) möglich. Die konkrete Regelung dieser Wasserrückhaltung ist Aufgabe der individuellen Planung.

2.6 Grünordnung

Grundsätzliches:

Alle durch Planeinzeichnung festgesetzten Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein. Vorschläge zu Gehölzarten und Pflanzverband können einer Tabelle auf diesem Plan entnommen werden.

Im Plan dargestellte, zu pflanzende Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen StU von 12-14cm haben (Obstgehölze 10-12cm).

Im Plan dargestellte, zu pflanzende Laubbäume auf den Flächen mit Pflanzgeboten und für Maßnahmen des Naturschutzes müssen einen StU von mindestens 16cm haben (Obstgehölze 10-12cm).

Hecken- und Gebüschpflanzungen werden mit Sträuchern von 1 x 1 m – Verband vorgenommen (siehe Bsp. Pflanzschema).

Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren (auch Verbisschäden), gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Pflegemaßnahmen an den Gehölzen (Ausnahme: Gehölze entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt, nicht aus ästhetischen) zulässig. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Auf den Flächen mit Nutzungsregelungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind keine Bodenbefestigungen zulässig.

Die einschlägigen Normen für Pflanzmaßnahmen (DIN 18916) sind zu beachten.

Einzelheiten:

Der Rasen der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich ist 4 - 5 mal im Jahr zwischen Mitte Mai und Ende September zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die Anwendung von Dünger ist bei nachgewiesenem Bedarf zulässig.

Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen privaten Baugrundstücke (vgl. Pkt. 2.1) darf der Anteil an nicht heimischen Gehölzpflanzungen 20% nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks). Die Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches müssen eine Endhöhe von mindestens 12m erreichen können.

Die dreieckförmige Fläche mit Pflanzgebot am westlichen Rand des Geltungsbereichs (vgl. zeichnerische Festsetzung 1) sind nach Durchführung der Gehölzpflanzung mit einer artenreichen, heimischen, standortangepassten Wiesenmischung einzusäen. Die sich entwickelnde Wiesenvegetation ist extensiv zu pflegen oder zu nutzen (2 x mähen pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, bei der größeren Fläche des Zusatzgeltungsbereichs ist auch eine extensive Beweidung möglich). Eine Verbuschung der Flächen muss vermieden werden.

Nicht zulässig ist auf den Flächen mit Nutzungsregelungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft die Anwendung von Dünger und Bioziden sowie das Ausmähen der Gehölzflächen.

Bei Verlust sind zu erhaltende Bäume gemäß Punkt 1.8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (also auch auf bebauten Grundstücken) durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Abgängige Nadelgehölze sind durch Laubbäume zu ersetzen.

3 Nachrichtlich

Bei archäologischen Funden oder bei Altlastenbefunden sind umgehend die zuständigen Stellen sowie die Stadtverwaltung Hessisch Lichtenau und die untere Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises zu informieren.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der folgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB),
 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 3. der Planzeichenverordnung (PlanzV),
 4. der Hessischen Bauordnung (HBO)
- in der jeweils zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.