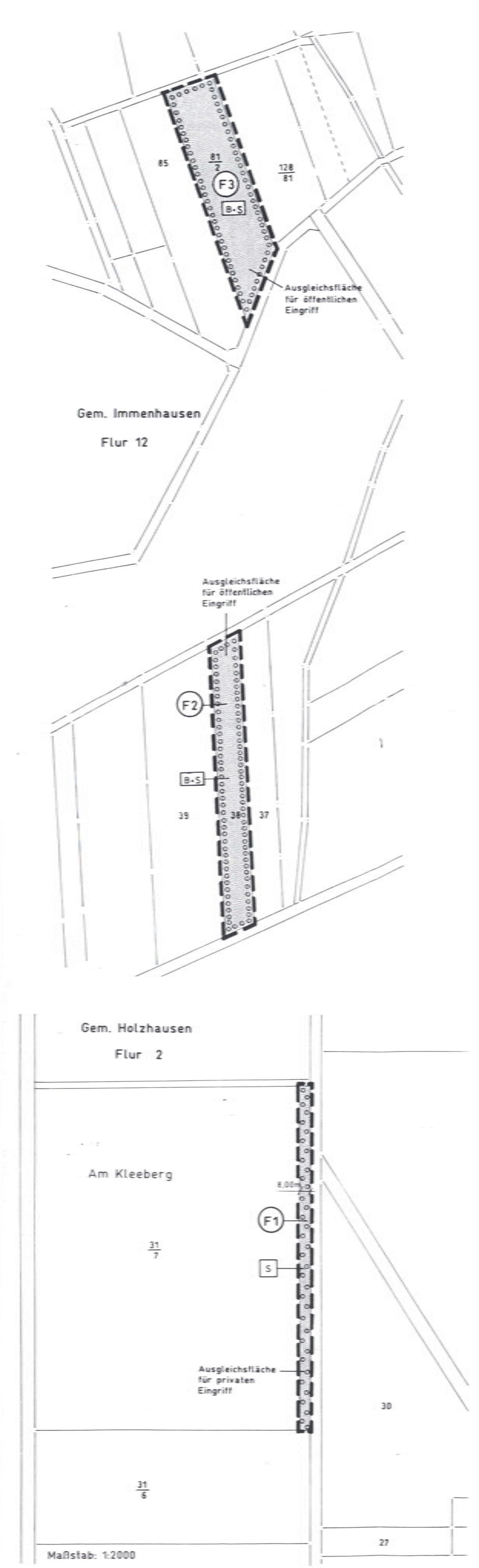
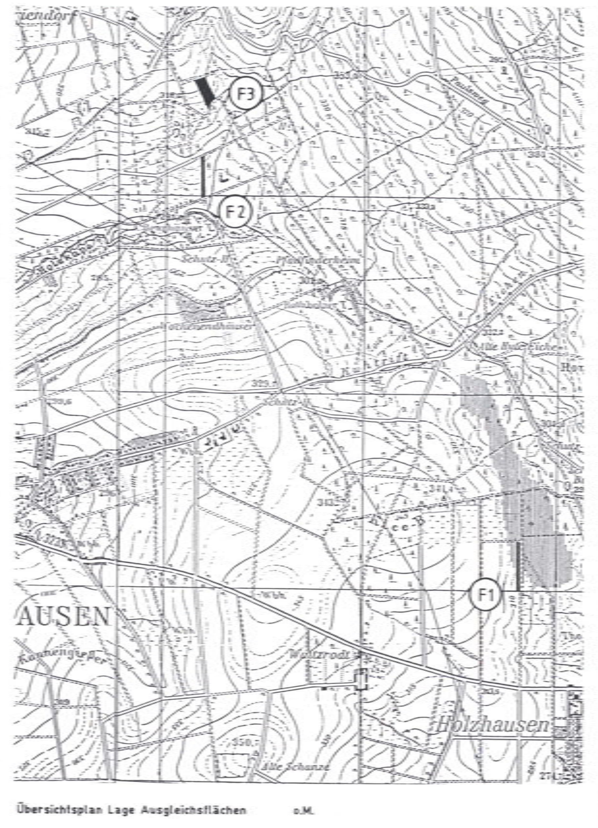
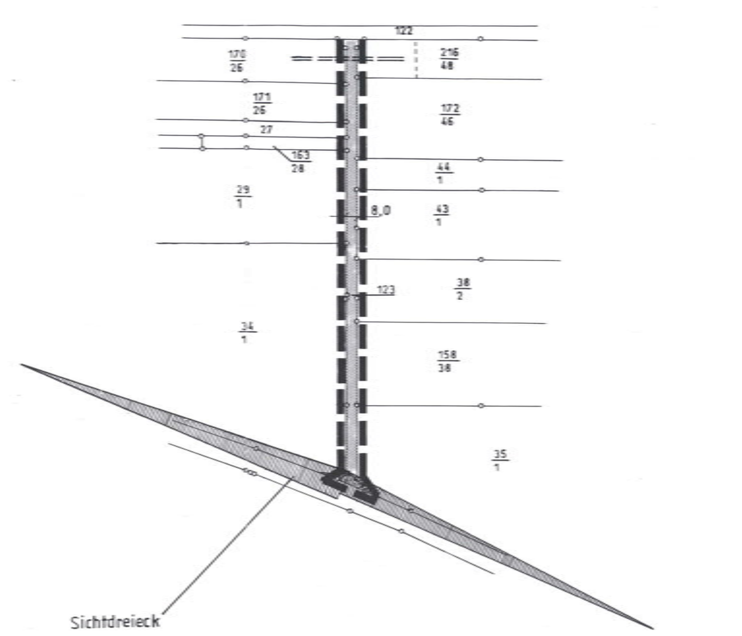
Externe Ausgleichsflächen





Übersichtsplan Lage Ausgleichsflächen o.M.

Anschluß
M. 1:2000



Festsetzungen durch Text

Nach folgenden Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die bergseitige Traufhöhe gemessen ab Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes darf max. 6 m betragen.

1.2 Die Firsthöhe darf max. 11 m betragen. Beim Bau von Hausgruppen und Reihenhäusern beträgt die GRZ (Grundflächenzahl) max. 0,4 und die GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8.

2.0 Abwasser

Auf befahrbaren Flächen und Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Versickerungsanlagen sind nicht zulässig. Unbelastetes Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser zu sammeln.

3.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Beim Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen entstehende Böschungen haben die Anrainer auf ihrem Grundstück zu dulden.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Die privaten Grünflächen sind als privates Garten- und Grabeland für Erholung und Freizeit bestimmt. Sie sollen möglichst naturnah und reich strukturiert (d.h. mit freiwachsenden und geschnittenen, aus standortgerechten Arten zusammengesetzten Hecken, heimischen Laub- und Obstbäumen, Gartenteichen, Trockenmauern, extensiv gepflegten Wildstaudenflächen u.a.) gestaltet werden. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur in Form von Garten- und Gerätehäusern zulässig, soweit sie eine Größe von 15 m³ nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Aborte oder Feuerstätten haben.

4.2 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen über das in der Gehölzauswahlliste getroffene Maß hinaus ist unzulässig. Eiben, die nicht in Form von geschnittenen Hecken angepflanzt werden, dürfen einen Anteil von 20% an den Baumpflanzungen nicht übersteigen.

4.3 Zusammenhängend geschlossene, fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen.

4.4 Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum der in der Gehölzauswahlliste aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Im Bereich der privaten Grünflächen ist auf der als Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Fläche je angefangene 40 m² ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.6 Auf der als öffentliche Grünfläche/Spielplatz gekennzeichneten Fläche sind fünf hochstämmige Laubbäume und 80 qm Sträucher gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer Rasenmischung einzusäen.

5.0 Einbindung in die Landschaft/ Ausgleich für Eingriffe

5.1 Für die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen (außer Spielplatz) wird festgesetzt, daß je angefangene 25 m² Fläche ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum, unterpflanzt mit einer 2-reihigen Hecke im Verband 1,5 x 1,5 m, gemäß der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

5.2 Für die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Flächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern festgesetzt. Pro 100 m² sind je ein hochstämmiger Laubbaum, 5 Heister und 50 Sträucher gemäß der Gehölzauswahlliste zu Pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ohne Anpflanzgebot ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

5.3 Auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche wird die Anpflanzung eines fünfreihigen Feldgehölzes mit einer 5 m breiten Unterbrechung als Zufahrt festgesetzt. Dabei sind in Abhängigkeit von den Standortbedingungen die in der Gehölzauswahlliste aufgeführten Arten zu verwenden.

5.4 Auf den mit F 2 und F 3 gekennzeichneten Flächen wird eine Wiese angelegt bzw. gesichert und extensiv gepflegt (zweimalige Mahd) sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen strukturiert. Es werden je 1000 m² Fläche 100 m² Sträucher sowie 5 hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Gehölzauswahlliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

FESTSETZUNGEN NACH HESSISCHER BAUORDNUNG

6.0 Gestalterische Festsetzungen

6.1 Alle Dächer (auch die von Nebengebäuden und Garagen) sind mit einer ziegelroten Deckung zu gestalten.

6.2 Beim Bau eines eingeschossigen Gebäudes darf die Drempelhöhe des Dachgeschosses max. 0,75 m betragen. Bei 2 Vollgeschossen ist im Dachgeschoß ein Drempel nicht zulässig.

6.3 Bei Krüppelwalm- und Satteldächern sind Dachgauben zulässig, wenn die Länge der Gauben insgesamt 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreitet. Dabei müssen die Dachgauben einen Abstand von mindestens 2 m zum Ortgang des Daches einzuhalten.

6.4 Bei der Errichtung eines Krüppelwalmdaches darf die Basis höchstens 3,00 m betragen

6.5 Pultdächer sind allgemein zulässig. Die Dachneigung bei Pultdächern muß mindestens 20° und darf höchstens 35° betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachform einheitlich gestaltet werden. Dachgauben sind bei Pultdächern nicht zulässig.

6.6 Ausnahmsweise werden solche Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen, die durch eine an Solarnutzung orientierte Architektur notwendig werden. (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) Dabei muß die für das Plangebiet typische Gebäudeform insofern beibehalten werden, als Sonnenkollektoren und -paneels in gleichmäßigen Flächen angeordnet werden.

7.0 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

7.1 Für alle Grundstücke gilt, daß Garagen bzw. Carports benachbarter Grundstücke, die an der Grundstücksgrenze ausgeführt werden sollen, in einheitlicher Gestaltung auszuführen sind.

7.2 Die befahrbaren Flächen inclusive der erforderlichen privaten Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen. Gebäudezugänge sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen, die nicht befahrbar sind, sind grundsätzlich in wassergebundener Decke oder im Sandbett auf Fuge verlegtem Pflaster auszuführen.

8.0 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen in Form von Mauern sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig. Sockelmauern in Form von Naturstein- oder Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

8.2 Einfriedungen sind nur als Holzzäune in Staketenform (mit oder ohne Hinterpflanzung) oder in Form von freiwachsenden und geschnittenen Hecken zulässig. Hinter freiwachsenden und geschnittenen Hecken sind Maschendrahtzäune zulässig. An Eckgrundstücken darf entlang der Erschließungsstraße die Höhe der Einfriedung max. 0,80 m betragen.

9.0 Begrünte Straßenverkehrsflächen

Für die Straßenverkehrsflächen wird festgesetzt, daß je angefangene 150 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

10.0 Sichtdreiecke

Im Bereich der L 3233 sind Sichtdreiecke erforderlich. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhe über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

11.0 Verwendung unbelasteten Erdaushubs

Gemäß § 3a Hessisches Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz soll unbelasteter Erdaushub nach Möglichkeit sinnvoll wiederverwendet werden.

Gehölzauswahlliste

Folgende Pflanzgrößen sind mindestens zu verwenden:

Straßenbäume	(14-16 cm STU, 3 xv)
Obstbäume	(ab 7 cm STU)
sonstige Bäume	(12-14 cm Stu, 3 xv)
Heister	(100-125 cm, 2 xv)
Sträucher	(60-100 cm, 2 xv)

Als Straßenbäume sind zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Zur Eingrünung der Grundstücke sollen folgende Gehölze verwendet werden:

<u>Bäume:</u>
Obstbäume regionaltypischer Sorten
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus carrieri (Apfeldorn)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Juglans regia (Walnußbaum)
Malus spec. (Zierapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spec. (Zierkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Eibe)

<u>Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:</u>
Clematis vitalba (Waldrebe)
Clematis in Sorten (Zuchtsorten)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
Lonicera spec. (Zier-Geißblattarten)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Rosa in nicht bzw. halbgefüllten Sorten

<u>Geschnittene Hecken:</u>
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

<u>Sträucher:</u>
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes rubrum (Rote-Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa in nicht bzw. halbgefüllten Sorten
Rubus fruticosus (Echte Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Zur Bepflanzung der Flächen mit Pflanzbindungen entlang des südlichen und östlichen Siedlungsrandes sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbäume (Halb- und Hochstämme)

Zur Bepflanzung der Fläche mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume</u>
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cardata (Winterlinde)

<u>Sträucher</u>
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung der/des Bebauungsplanes Nr. 31 (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei (Behörde) erteilt.
Die Abschrift/Ablichtung besteht aus 1 Blatt.
34376 Immenhausen, den 24.11.1998
Der Magistrat der Stadt Immenhausen
im Auftrage
Bürgermeister
STADT IMMENHAUSEN 3

Erneute Beteiligung gemäß § 13 BauGB vom 27.11.1996 bis 20.12.1996 (Bürgermeister)	Erneut als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.01.1997 (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN
(in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz

Aufstellungsbeschluß 20.04.1994 (Bürgermeister)	Auslegung des Bebauungsplanes mit Textteil vom 26.06.1995 bis 31.07.1995 (Bürgermeister)
Aufstellungsbeschluß ortsüblich veröffentlicht in der am 06.05.1994 (Bürgermeister)	Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes am 26.01.1996 in der Bürgerzeitung (Bürgermeister)
Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt in der Zeit vom 26.06.1995 bis 31.07.1995 (Bürgermeister)	Erneute Auslegung des B-Planes mit Textteil vom 05.02.1996 bis 08.03.1996 (Bürgermeister)
Bekanntmachung der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in der Bürgerzeitung am 10.03.1995 (Bürgermeister)	Als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 25.04.1996 (Bürgermeister)
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchgeführt am 20.03.1995 (Bürgermeister)	Genehmigung am 16.04.1997 unter AZ 34-Immenhausen 11
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.1995 (Bürgermeister)	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 02.05.1997 in der Bürgerzeitung (Bürgermeister)
Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes am 16.06.1995 in der Bürgerzeitung (Bürgermeister)	Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster vom ______ übereinstimmen (Katasteramt)

Legende

Bestand

- Parzellengrenze, Parzellennummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude

Planung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

- Füllschema (Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse; GRZ | GFZ; Dachform | Bauweise; Dachneigung)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- SD Satteldach, KWD Krüppelwalmdach
- PD Pultdach
- 38°- 50° Dachneigung
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg, Feldweg)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität (Trafostation)

Grünfläche

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsreglungen, 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen (B) | Anpflanzung von Bäumen (nachrichtlicher Hinweis; außerhalb des Geltungsbereiches)
- bestehende Bäume
- Anpflanzung von Sträuchern (S)

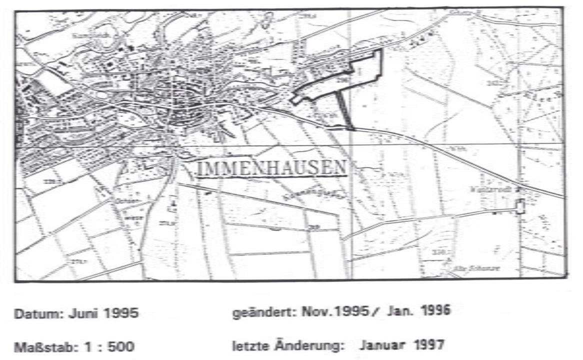
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT IMMENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

"Frettholz"



Datum: Juni 1995 geändert: Nov.1995 / Jan. 1996
Maßstab: 1 : 500 letzte Änderung: Januar 1997

Planungsbüro Umwelt PbU
Architektur Städtebau Landschaft Verkehr
34123 Kassel Lilienthalstraße 25 Tel. 0561/54090 Fax. 0561/57384
99842 Ruhla Untere Lindenstraße 11 Tel. 036929/2070 Fax. 036929/2079