

Bescheinigung des Katasteramtes

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

Eschwege, den Leiter des Katasteramtes

Planzeichenerklärung

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) mit Nummer	WA 1-3	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
	0,3	0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstmaß
Bauweise: offen Einzel- u. Doppelhäuser	o	△	SD/WD Dachform (Satteldach/Walmdach)

--- Baugrenze (Nr. 3.5 Anlage PlanzV)

Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.2 Anlage PlanzV)

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, öffentlicher Gehweg

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen mit Pflanzfestsetzungen (und Nummer)

Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen (und Nummer)

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Bausubstanz

Grenze des Wasserschutzgebiets

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Geplante Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Verordnung über die von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, Garagenverordnung (GaVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- in den z.Z. des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassungen

Verfahrensvermerke

Offenlegungsvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.05.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wassergraben II“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.06. bis 16.07.2001 statt. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 31.05.2001 die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Satzungsbeschlussvermerk

Nach Beschlussfassung zu den Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wassergraben II“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am

Bad Sooden-Allendorf, den

(Siegel) Grundlach Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden und Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes als dem Wohnen untergeordnete Nutzung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind auf die GFZ voll anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die Anzahl der Vollgeschosse wird in dem Gebiet WA 1 auf eins und in den Gebieten WA 2 und WA 3 auf zwei begrenzt. Ausnahmsweise ist in dem Gebiet WA 1 ein weiteres Vollgeschöß zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

Die Flächen von wasserdurchlässigen Flächen (Wasserdurchlässigkeit mind. 40 %) und von begrüntem Dachern werden nur zur Hälfte auf die GRZ angerechnet.

Anlagen und Gebäudeteile, die der passiven Gewinnung von Sonnenenergie (Wintergärten etc.) oder der häuslichen Wasserbewirtschaftung dienen, sind zulässig. Ihre Flächen werden auf die GRZ und GFZ nur zur Hälfte angerechnet.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind so anzulegen, daß der Stauraum von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m beträgt.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände, bergesits Mitte des Gebäudes gemessen, festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe für das Gebiet WA 1 wird auf max. 4,5 m und in den Gebieten WA 2 und WA 3 auf je max. 6,2 m, gemessen über dem natürlichen Gelände bergesits, in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen in Verlängerung der Außenwand bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren.

3. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf ist zum Bau eines Kindergartens bestimmt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die Oberflächengestaltung und Ausführung der Erschließungsstraßen richtet sich nach dem in der Begründung dargestellten Regelschnitt. Von den Mäßen darf aus technischen Gründen geringfügig abgewichen werden. Die dargestellten Oberflächen können auch in anderen, vergleichbaren Oberflächen ausgeführt werden.

Die Wohnwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsflächen) sind als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrspur von 2,0 m bzw. 3,0 m auszubilden. Die Fahrspuren sind in das öffentliche Kanalnetz zu entwässern. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so zu gestalten, daß eine durchschnittliche Wasserdurchlässigkeit von mind. 25 % besteht.

Die in den Pflanzflächen III und V vorhandenen Feld- und Fußwege sind zu erhalten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

Die Böschung in Verlängerung des Zimmerwegs ist mit ihrem Baumbestand als Grünanlage zu sichern und die Obstbäume sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die neu zu pflanzenden Bäume auf der Ausgleichsfläche sind in dem für eine Streubstweisse nötigen Maß gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bitumenöse Decken sind, mit Ausnahme der Fahrbahnen der Haupteinfahrungsstraßen, unzulässig.

7. Schutzmaßnahmen Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die vorhandenen landschaftsbildenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.1 Pflanzfestsetzungen private Flächen und Fläche für Gemeinbedarf

Zum Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG) auf den privaten Grundstücksflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf werden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein Baum (Mindeststammdurchmesser 10-12 cm) zu pflanzen.

Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzfläche I:

Entlang der Erschließungsstraßen der Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist auf den nicht für Zufahrten, Stellplätze und Grundstückszweigen notwendigen oder nicht überbauten Flächen ein 3,00 m breiter, intensiv begrünter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist mit Gehölzen und Bäumen (siehe Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die insgesamt maximal zulässige Breite der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Grundstückszweigen an den Erschließungsstraßen wird auf max. 6 m begrenzt. In diesem Pflanzstreifen ist pro angefangene 15,00 m Straßenfront ein Baum (Mindeststammdurchmesser 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich pro angefangene 15,00 m² befestigter Fläche (Zufahrten, Stellplätze, Erschließungen, Bauanlagen) ein weiterer Baum (Mindeststammdurchmesser 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ kann die Eingrünung als Einfriedung mit einer Hain- oder Rotbuchenhecke gemäß Punkt 8 der textlichen Festsetzungen angelegt werden.

Weitere Regelungen

Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

7.2 Pflanzfestsetzungen öffentliche Flächen

Zum Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG) auf den öffentlichen Erschließungsflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzfläche II:

Auf der Ausgleichsfläche sind neue Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 100 m² Ausgleichsfläche muß mind. ein Baum gepflanzt sein. Die Baumpflanzungen sind so anzulegen, daß das Bild einer Streubstweisse entsteht (regelmäßige Pflanzabstände).

Pflanzfläche III:

Die vorhandenen landschaftsbildenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen derselben Art zu ersetzen.

Pflanzfläche IV:

Die Feldgehölzhecke und die vorhanden Kastanienbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen derselben Art zu ersetzen.

Pflanzfläche V:

Die Feldgehölzhecke und die vorhanden Kirschbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen derselben Art zu ersetzen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

Die Gebäudedächer sowie die Dächer der Gaupen und Zwerchhäuser sind als Satteldächer oder als Walmdächer mit einer Neigung von 28 bis 45 Grad auszubilden. Der Drempe (Kniestock) darf die Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Rohdecke in Verlängerung der Außenwand bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren.

Der First der Gaupen und Zwerchhäuser darf nicht höher liegen als der Hauptfirst und muß in seiner Richtung einen 90 Grad Winkel zur Hauptfirstrichtung bilden. Gaupen haben einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel sowie untereinander einzuhalten. In der Dachfläche hinter der Fassade ist ihre maximal zulässige Breite auf 3,00 m begrenzt. Zwerchhäuser sind auf eine maximal zulässige Breite von 5,00 m begrenzt.

Flachdächer sind nur auf Anlagen und Nebengebäuden zulässig. Flachdächer sollten begrünt werden. Zulässig sind Bauweise und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie zur Brauchwasserumleitung und Regenwasserrückhaltung.

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Hain- oder Rotbuchenhecken zu pflanzen. Diese sollen auf Dauer in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m gepflegt werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III Wasserschutzgebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen „Röckenrodt“, „Hyerkopf“, die Quelle „Glasborn“ und in der Zone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen „Finsterthal“ der Stadt Bad Sooden-Allendorf.

Im Bebauungsplangebiet ist mit einer Emissionsbelastung durch die Landwirtschaft zu rechnen.

Der unbelastete Erdaushub sollte soweit möglich verwertet werden. Auf die Einhaltung der 1. Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.90 sowie den Ergänzungsersaß vom 21.12.92 wird hingewiesen.

10. Pflanzempfehlungen

Zur Anpflanzung werden empfohlen:

Bäume

Stieleiche, Quercus robur, Pyramidenelche, Quercus robur fastigiata, Feldahorn, Acer campestre, Spitzahorn, Acer platanoides, Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Esche, Fraxinus excelsior, Eberesche, Sorbus aucuparia, Vogelkirsche, Prunus avium, Hainbuche, Carpinus betulus

Obstbäume

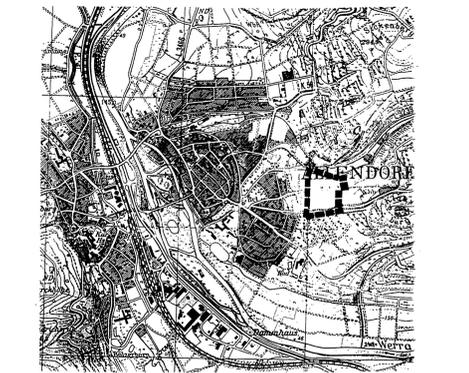
Apfelsorten: Aderleser Calvill, Antonowka, Berner Rosenapfel, Bittenfelder Sämling, Blenheim, Croncels, Dargatz Kantapfel, Gasconyne's Scharlachroter, Grahams Jubiläum, Graue franz. Renette, Herrenhut, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kassel Renette, Landsberger Renette, Minister v. Hammerstein, Nordhausen, Roter Eiser, Rote Stern Renette, Scharfnase, Roter Winterkalvill, Zuccalmaglio Süßbirnen: Frühe Rote Meckenheimer, Büttner's Rote Knorpel, Schneiders Späte Knorpel, Große Prinzessin, Königskirsche Typ Querfurt, Hedelfinger Typ Diemitz, Große Schwarze Knorpel, Souvenir de Charme Pflaumen: Zwetschen, Mirabellen: Hauszweitschen, Wangenheims Frühzweitsche, The Czar, Zimmers Frühzweitsche, Große Grüne Renelode, Ganche Mirabelle

Sträucher und Hecken

Hundrose, Rosa canina u.a., Haselnuß, Corylus avellana, Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Weißdorn, Cateagus, Holunder, Sambucus, Traubenkirsche, Prunus padua, Hainbuche, Rotbuche

Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Bepflanzung der Fassaden empfohlen, mit wintergrünen Rankern nach Norden, Nordwest und Nordost und mit laubwerfenden Rankern nach Süden.



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Stadt Bad Sooden-Allendorf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Auf dem Wassergraben II“ mit integriertem Landschaftsplan