

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)

1.) Maß der baulichen Nutzung (§16, Abs. 2, BauNVO i.d.F. vom 21.01.990)

1.1 Das Plangebiet wird in 2 Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt.

1.2 Die Maße der baulichen Nutzungen sind aus der Planurkunde zu erkennen.

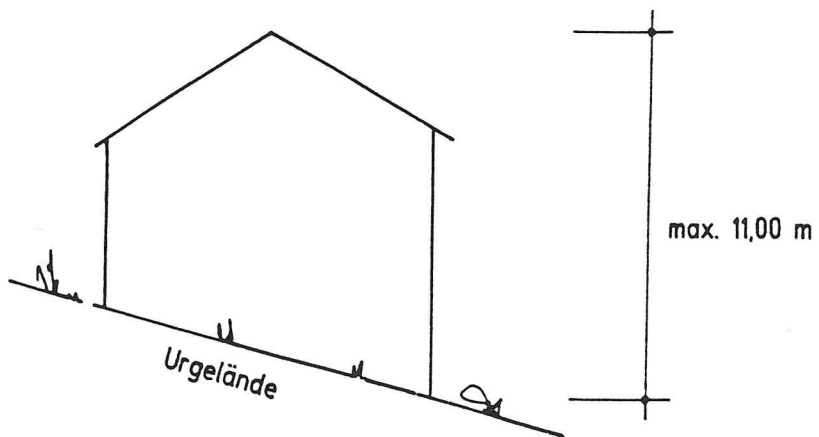
1.3 Planbereich -1-

a) Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

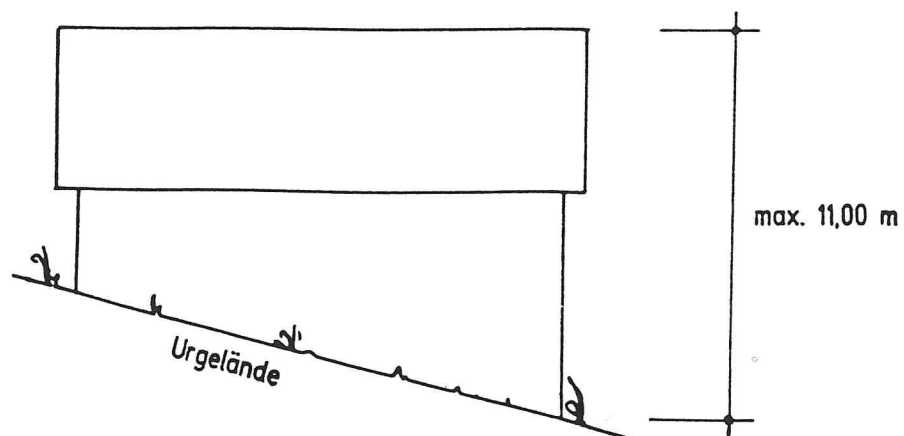
1.4 Planbereiche 1 und 2

Die max. Firsthöhe der Gebäude beträgt 11,00 m gemessen vom höchsten Punkt des Firstes bis zum tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem ursprünglichen Gelände.

Skizze a)



Skizze b)



2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 5, BauNVO)

- 2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen, Wege und Plätze sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten.
- 2.2 Die Baugrenze wird bis auf 3,00 m an Straßen, Wege und Plätze herangeführt. Ausgenommen sind Garagen Zu- und -ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Grenzabstand von 5,00 m einhalten müssen.

3.) Dachneigung

Die mind. Dachneigung wird auf 25° Grad festgesetzt. Die max. Dachneigung wird auf 40° Grad festgesetzt. Sattel- und Walmdächer sind zulässig.

4.) Sichtdreiecke der Straßeneinmündung in die Kreisstraße Nr. 56

Die Bepflanzung und Einfriedung im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke der Straßen- und Wegeeinmündungen darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

5.) Grundstücke im 300 m Bereich der Kläranlage

Grundstücke die sich im 300 m Bereich der Kläranlage Bad Marienberg befinden und durch Geruchsbelästigung betroffen werden können sind im Plan dargestellt. Hier sind entsprechende Haftausschließungsvereinbarungen zu treffen.

6.) Abgrenzung zur K 56

Entlang der K 56 wird ein 15,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Die Anlieger an diesem Grünstreifen haben ihre Grundstücke lückenlos mit einem mind. 1,50 m hohen Zaun einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der K 56 sind unzulässig.

7.) Abgrenzung zum Bahngelände

Entlang des Bahngeländes ist ein 10,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Die Anlieger an diesem Grünstreifen haben ihre Grundstücke lückenlos mit einem mind. 1,50 m hohen Zaun einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge an die freie Bahnstrecke sind unzulässig.

8.) Festsetzungen aus Sicht von Natur- und Landschaft

- 8.1 Laubbäume in befestigten Flächen müssen eine mind. 4 m² große offene Baumscheibe erhalten die gegen Überfahren zu sichern ist. Weitere 12 m² dürfen nur mit gas- und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- 8.2 Pro Bauplatz sind mindestens drei Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen.
- 8.3 Alle durch Pflanzgebote geforderte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Des weiteren wird das Niederschlagswasser, auch aus den Straßenbereichen, dezentral den dafür vorgesehenen Grünstreifen zugeführt und dort in "Mulden-Kaskaden-Versickerungssysteme" mit entsprechender Drosselung flächenhaft versickert bzw. abgeleitet.

9.) Empfehlungen aus Sicht von Natur- und Landschaft

- 9.1 Kfz - Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.) befestigt werden.
- 9.2 Unbelastetes Oberflächenwasser ist getrennt in Rückhaltungen auf dem Baugrundstück zu sammeln und zu speichern. Pro Wohneinheit ist ein Speichervolumen von mind. 1,0 m³ vorzusehen. Die Rückhaltungen sind durch Überlaufleitungen an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen.

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Januar 1999

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg