

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)

1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
In dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung der Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Im ausgewiesenen Mischgebiet sind Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 teilweise (nur Schank- u. Speisewirtschaften), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr.2) BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,7 als Obergrenze festgesetzt.

BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB UND § 22 BauNVO)

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO UND § 14 BauNVO)

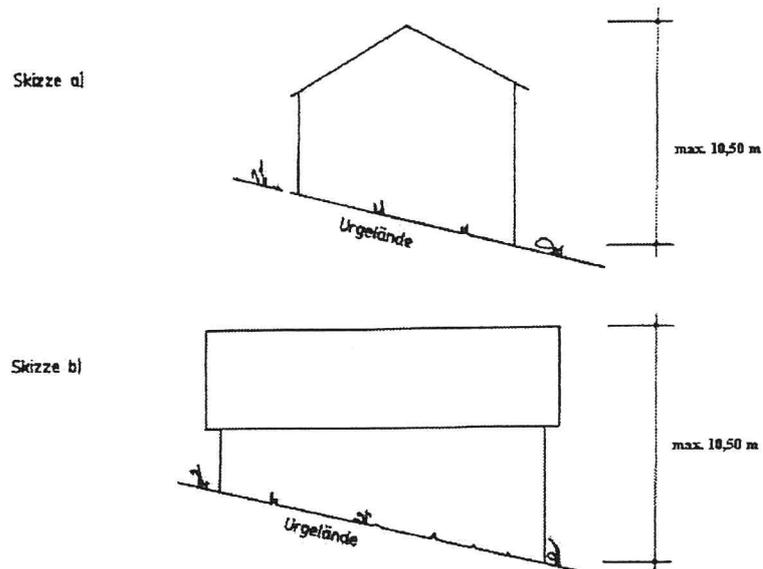
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
- Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,00 m betragen.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

- Die max. Firsthöhe ist mit 10,50 m vom tiefsten Urgeändeschnittpunkt am Gebäude bis zur Oberkante First festgesetzt.



FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

- Bei den in der Planurkunde näher bezeichneten und festgesetzten Teilflächen () des allgemeinen Wohn- und Mischgebietes sind die zum Schlafen vorgesehenen Räume auf der zur Kreisstraße 56 abgewandten Seite anzuordnen.

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Die Böschungen der Verkehrsflächen sind nicht in der Planurkunde dargestellt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch erforderlichen Böschungen, Rückenstützen der notwendigen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Anliegergrundstücken zu dulden.

SICHTFLÄCHEN ZU ÜBERGEORDNETEN STRASSEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 26 LStrG)

- Die an der Erschließungsstraßenanbindung zur K 56 „Am Hang“ freizuhaltenden Sichtflächen entsprechen den Kriterien der EAHV 93, EAE 85/95 und RAS-K1 und müssen vom 3-Meter-Punkt in Richtung Ortslage mind. 70 m und in Richtung Unnau mind. 120 m betragen.
Im Bereich der Überschneidung der Sichtflächen mit den Anliegergrundstücken, ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen, Anschüttungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen.

2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (1) Nr. 1,3,8 und § 88 (6) (LBauO)

- Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern mit einer Höhe über 0,80 m sind nicht gestattet.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als Hecken oder in Heckenpflanzungen (Laubholzhecken) integrierte Zäune zulässig. Alternativ sind berankte Zaunanlagen möglich (Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,50 m).
- Im Bereich der Grundstücksfreiflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke.
- Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert wird.
- Fußwege im öffentlichen Bereich sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.
- Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf nach der Anlage, die Bestandteil dieser Festsetzung ist.
- Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; das gilt auch für Wohngebäude, die nicht in der Anlage aufgeführt sind.

Anlage:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
	Wohngebäude	
1	Freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhaus je Wohnung	bis 60 qm - 1,0 Stpl. bis 120 qm - 1,5 Stpl. über 120 qm - 2,0 Stpl.

GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM U. DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- Die mind. Dachneigung wird auf 20° Grad, die max. Dachneigung auf 45° Grad festgesetzt.

3.) Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe ist vorgesehen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen und zu definieren, die auf möglichst bereits versiegelten oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Den Oberboden des Planungsgebietes zu sichern. Überdeckungen mit sterilen Böden sind nicht gestattet. Des weiteren ist gemäß DIN 19300 anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Solaranlagen zur Energiegewinnung werden empfohlen.

Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über ein offenes Grabensystem einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten bzw. bereits innerhalb des Mulden-/Speicher-kaskadensystems rückzuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfdm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., m.B. 40-80 cm hoch

Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden (ca. 10.930 qm).

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen. Es sind insgesamt 49 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II verwendet werden.

* Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche (ca. 906 qm) ist bis auf wasserdurchlässige Erschließungswege, welche max. 10 % der Gesamtfläche umfassen dürfen, vollständig gärtnerisch anzulegen.

Es sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelbereich ist in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 12 - 14 cm betragen.

Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II erlaubt.

Auf die vorgenannten Pflanzgebote werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände, soweit sie der vorgegebenen Pflanzenauswahl entsprechen, angerechnet.

Die für diese Maßnahmen aufzuwendenden Kosten können zum derzeitigen Stand der Planung nicht ermittelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche

§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des vorgesehenen Grabensystems sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sollen auf ca. 3.900 qm die vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen extensiviert werden bzw. sind die Ackerflächen in Grünland umzuwandeln.

Dazu sind ca. 1.350 qm Ackerflächen initial mit einer geeigneten Grünlandsaat einzusäen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschnittsweise alle 2-3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

Sofern die Breite des gesamten Grabenstreifens wenigstens 5 m beträgt sowie um das Regenrückhaltebecken sind punktuell Sträucher und Heister gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie werten das Orts- bzw. Landschaftsbild auf und erhöhen den Biotopwert.

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60-100 Heister 2 x v., 150 – 200 cm

<u>Arten:</u>	Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
		Corylus avellana	-	Hasel
		Ligustrum vulgare	-	Liguster
		Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
		Salix aurita	-	Öhrchenweide
		Salix cinerea	-	Grauweide
		Salix triandra	-	Mandelweide
		Salix purpurea	-	Purpurweide
		Salix viminalis	-	Korbweide
		Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
			Heister:	Alnus glutinosa
		Carpinus betulus	-	Hainbuche
		Rhamnus frangula	-	Faulbaum
		Fraxinus excelsior	-	Esche
		Prunus padus	-	Traubenkirsche

Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs wird die Ökokonto-Fläche der Gemeinde Hardt, Flur 4, Teilbereiche der Flurstücke 87 (4.442 qm) und 88 (7.879 qm) verwendet.
Somit beträgt die anrechenbare Kompensationsfläche insgesamt 12.321 qm.

Folgende Einzelmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen bzw. bereits durchgeführt:

1. Extensivierung der Weidenutzung:
keine Beweidung in der Zeit vom 15.11. – 01.06
keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Entwässerung
Beweidung nicht mehr als 1,0 Raufutterfressende Großvieheinheit (RGV) je Hektar im Durchschnitt des Jahres (während eines Weidegangs ein Tierbesatz von max. 3 RGV je Hektar)
Oder 1- 2 Weidegänge mit Schafen in der angegebenen Zeit
2. Vervollständigung der Heckenvegetation der Lesesteinwälle bei Abgängigkeit der Gehölze an der Nordseite Ergänzung durch Weißdorn
3. Entfernung der Weidezäune (Stacheldraht) zu den angrenzenden nicht beweideten Flächen
4. Bepflanzung entlang des neu zu ziehenden Weidezauns (Parzelle 88) und abschnittsweise Wegebe-
pflanzung

Es werden 2-reihige Heckenabschnitte angelegt, Pflanzraster 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke. Pflanzgrößen: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm hoch

Arten:

Crataegus monogyna	–	Weißdorn	b
Rosa canina	–	Hundsrose	a
Prunus spinosa	–	Schlehe	c
Corylus avellana	–	Haselnuß	
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	

Beispielhaftes Pflanzschema:

Crataegus monogyna	–	Weißdorn	b
Rosa canina	–	Hundsrose	a
Prunus spinosa	–	Schlehe	c

a a b b b c c ----- Rapport
a b b b c c -----

Anzulegen sind nach Plan ca. 120 lfdm Hecke in abschnittsweiser Pflanzung (ca. 240 qm Pflanzfläche).

5. Unterbrechung der drainierenden Funktion eines Bewässerungsgrabens (Parzelle 88), Unterbrechung einer Drainage am südlichen Geltungsbereichsrand zur offenen Ausleitung und Versickerung.
6. Ergänzungsbepflanzung bei Weideschäden entlang der Nister
7. Beseitigung eines Betonrohrs am Entwässerungsgraben
8. Nach Potential der Uferweiden die Entwicklung von Kopfweiden

Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind:

Den Eingriffen durch Private Verursacher werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB innerhalb der Flur 4, Teilbereiche der Flurstücke 87 (4.442 qm) und 88 (7.879 qm), Gemarkung Hardt, als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Den Eingriffen durch Öffentliche Verursacher wird die Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

*** Pflanzenlisten****Pflanzenliste I - Laubbäume**Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn *
Acer platanoides	-	Spitzahorn *
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche *
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche *
Quercus robur	-	Stieleiche *

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche *
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche *
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche *
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel *
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß*
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	-	Liguster *
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche *
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa dumetorum	-	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder *
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Pflanzenliste III – Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet

sowie Hedera helix - Efeu
 Vinca minor - Immergrün

Aufgestellt: Bad Marienberg, im September 2003

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Hardt übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung – beachtet werden.

Hardt, den2003

.....
-Der Ortsbürgermeister-

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Vor der Häsel“ ist nach § 10 BauGB am mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Hardt, den2003

.....
-Der Ortsbürgermeister-