

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 BauGB (vom 27.08.1997)

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor dem 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung
- Landespflegegesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Landesbauordnung

in der zur Zeit gültigen Fassung

1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

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

- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung der Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

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

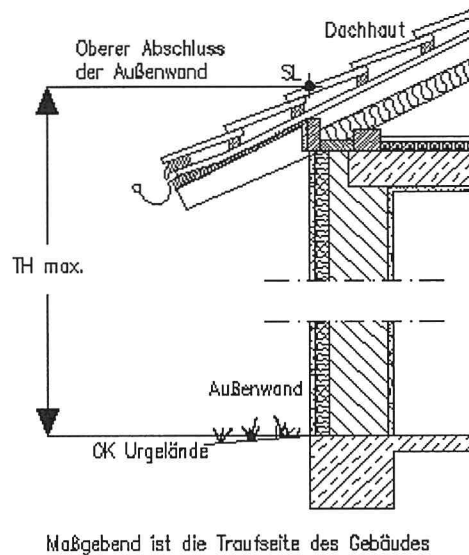
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 22 BauNVO)

- Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

BAUWEISE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,50 m festgesetzt.
- Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittlinie Außenwand - Urgelände).
- Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittlinie (SL) der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die Traufseite des Gebäudes.

**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. Ebenfalls sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Grünflächen, die zur Errichtung der Oberflächenentwässerung (Mulden-Speicherkaskaden) dienen, von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- 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 (Baugrundstück) sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Aufgrund der Lärmvorbelastung des geplanten Baugebietes durch den Truppenübungsplatz Daaden, wurde im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Lärmimmissionen durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, erstellt. Daraus resultierend werden die nachfolgende Festsetzung getroffen:

- Wohnräume sind in südlichen Gebäudeteilen anzuordnen. Beim Einbau oder Austausch von Fenstern sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden (Fenster, die die Anforderungen der Energieeinsparverordnung – EnEV – erfüllen, entsprechen diesen in der Regel).

Der Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen zum Luftaustausch für Schlafräume wird empfohlen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwies“ unterliegt der Lärmvorbelastung durch den Truppenübungsplatz Daaden und befindet sich in dessen Einwirkungsbereich. Die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes können auf Grund dieser Vorbelastung nicht eingehalten werden. Daher sind innerhalb des Plangebietes Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) hinzunehmen.

Der lärmvorbelastete Bereich ist zudem durch Planzeichen kenntlich gemacht.

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

- Böschungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht in der Planurkunde dargestellt. Die zur Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Böschungen, Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassungen, sowie Stützmauern und unterirdische Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 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.

- Wirtschafts- und Fußwege sind wasserdurchlässig als Wiesenwege oder mit wassergebundener Decke bzw. geschottert herzustellen. Hiervon ausgenommen sind bereits vorhandene bituminös befestigte Wirtschafts- und Fußwege und deren Anpassungen an die neuen Straßenverläufe.
- 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 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser 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 Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- Die Mindest-Dachneigung ist mit 15° Grad, die maximale Dachneigung ist mit 45° Grad festgesetzt.

3.) -GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN-

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 Grabensystem einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

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

Die im B-Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen 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

Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden.

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. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 10 - 12 cm betragen.

Es sind demnach mind. 57 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 15 % 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.

Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Spielplatzes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 450 qm Spielplatzfläche 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. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 10 - 12 cm betragen.

Es werden demnach mind. 3 Bäume gepflanzt.

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche § 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB

Das vorgesehene Grabensystem, incl. Regenrückhaltebecken, wird eine Fläche von ca. 16.950 qm umfassen.

Dazu sind die vorhandenen intensiv genutzten Rasenflächen auf ca. 2.300 qm zu extensivieren.

Auf etwa 1.600 qm Brachwiese ist eine Nutzung bzw. Pflege aufzunehmen.

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.

Punktuell sind Laubbäume gem. Plan zu pflanzen und Hecken anzulegen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Hecken:

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 60-100

Pflanzverband: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke

Arten: Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bäume:

Heister 2 x v., 150 – 200 cm

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hochstämme, 3 x v., STU 10-12

Die Bäume sind die ersten 5 Standjahre mit geeigneten Verankerungen zu versehen (Heister: Schrägpfähle; Hochstämme: Dreibock).

Arten: Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Beispiele für Heckenschema:

4- reihige Hecke

a Cornus sanguinea - Hartriegel
 b Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

d Carpinus betulus - Hainbuche
 c Corylus avellana - Haselnuß

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

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen:

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbauflächen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche
§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB

- Pflanzung von 30 Heistern
- Pflanzung von 900 qm Hecke
- Pflanzung von 5 Hochstämmen

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Spielplatzes § 9 (1) Nr. 5 a BauGB

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche
§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB

- Pflanzung von 5 Hochstämmen
- Pflege auf 5 Jahre

PFLANZLISTEN**Pflanzenliste 1 – Laubbäume**Großkronige Bäume

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

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn *
Carpinus betulus	-	Hainbuche *
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
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

* besonders geeignet für den Straßenraum

Pflanzenliste 2 - 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

* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet

Aufgestellt: Bad Marienberg, im August 2005**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 Hof und dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der Fassung vor dem 20.07.2004– beachtet werden.

Hof, den 5. Sept. 2005

h. rechner
-Der Ortsbürgermeister-



Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Langwies“ 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.

Hof, den2005

.....
-Der Ortsbürgermeister-