

## **Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)**

### **1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**

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

- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet“ (MD) und „eingeschränktes Dorfgebiet“ (MD(E)) gemäß § 5 sowie „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Nicht zulässig im eingeschränkten Dorfgebiet sind:
  - die Lagerung und Vorhaltung von Futtermitteln außerhalb von geschlossenen Gebäuden, sofern sie den Umfang einer Futtermittelmenge bzw. Futtermittelvorrat für die Dauer von einer Woche überschreiten.
  - Siloanlagen jeglicher Art
  - Massentierhaltung
  - Die Anlage von Güllegruben und Dungstellen
- Nicht zulässig im Mischgebiet sind die Nutzungsarten gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO:
  - § 6 (2) Nr. 7 BauNVO: Tankstellen
  - § 6 (2) Nr. 8 BauNVO: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

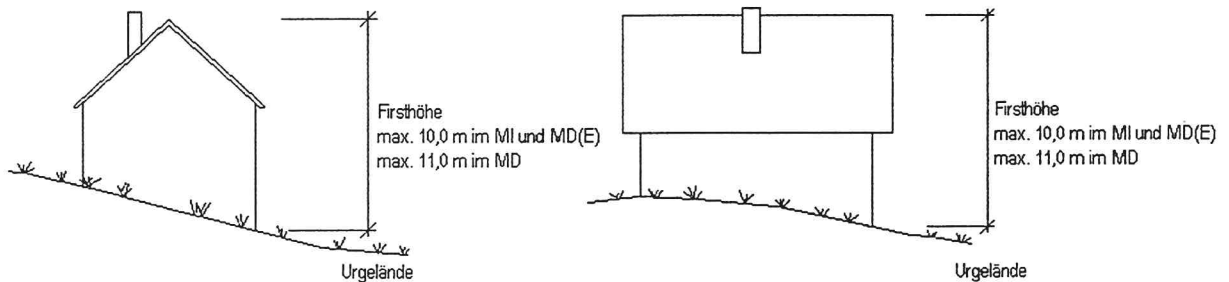
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.
- Im Dorfgebiet und im eingeschränkten Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

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

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

- Im Mischgebiet MI und eingeschränktem Dorfgebiet MD(E) ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 10,00 m festgesetzt.
- Im Dorfgebiet MD ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 11,00 m festgesetzt.
- Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude.

**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 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; WIE FUSSGÄNGERBEREICHE; FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN, SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Für den Bereich des Eisenbahngeländes und die angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind die im Rahmen der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 25.03.1999 (Beteiligung als Träger öffentlicher Belange, II. Fortschreibung Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg) gemachten Auflagen einzuhalten.

**Allgemeine Auflagen:****Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Die Deutsche Bahn AG weist hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

**Bepflanzungen der Grundstücke zur Bahnseite hin.**

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

**Instandhaltung von Brücken und Durchlässen**

Vor Brücken und Durchlässen muss im Bereich von 5,0 m von den Festsetzungen einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

**Zugang zu Brücken und Durchlässen**

Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

**Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

**Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

**Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen**

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

**Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen**

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Die unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücke sind lückenlos einzufrieden.

**Hinweis für alle geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnübergangsanlagen**

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen, muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer von 50 m auf die Sicherungsanlagen des Bahnüberganges (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

**FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 14 i. Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- Das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und befestigten Hofflächen ist in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 10 Liter pro m<sup>2</sup> Dachfläche / befestigter Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf den neuen Baugrundstücken zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung durch die belebte Bodenzone und Verdunstung wieder zuzuführen. Die Mulden sind als natürliche Erdbecken ohne künstli-

che Befestigung auszubilden. Der gedrosselte Abfluss dieser Mulden ist an den noch herzustellenden Drainagewasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf der Mulden ist an die vorhandenen bzw. neuen Mischwasserkanäle anzubinden. Die Einstauhöhe der Mulden darf max. 30 cm betragen. Es wird empfohlen, im Bereich der Mulden die Böden nicht zu verdichten.

In den Unterlagen zum Bauantrag bzw. zur Bauanzeige sind Aussagen über Umfang und Art der Maßnahmen zur Einhaltung obiger Festsetzungen des Bebauungsplanes zu machen, erforderlichenfalls ist ein Freiflächenplan beizufügen. Von der Festsetzung ausgenommen sind bereits bebaute Grundstücke sowie das westliche neue Baugrundstück auf Flurstück 226/6.

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

- Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Böschungen, Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-**

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

- Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Maschendraht- oder Holzzäunen mit senkrechten Latten zulässig. Maschendraht ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit standortgerechten Laubhecken oder Rankpflanzen einzufassen. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 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 im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig zu befestigen. Hiervon ausgenommen sind der zum „Schulplatz“ führende sowie zum Bahnübergang führende Wirtschaftsweg.

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

- Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- Die max. Dachneigung ist mit 45° Grad festgesetzt.

**3.) -GRÜNORDERISCHE 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:**

Das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und befestigten Hofflächen ist in flachen und begrünten Mulden auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf durch Versickerung durch die belebte Bodenzone und Verdunstung wieder zurückzuführen. Die Mulden sind als natürliche Erdbecken ohne künstliche Befestigung auszubilden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB:****\* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b 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. 25a 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 (insgesamt 0,58 ha).

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 26 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.

\* Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Gemäß Plan sind 12 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzenliste I, Mindestpflanzgröße, 3 x v., STU 12-14. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

\* Pflanzgebote innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der ausgewiesenen „Privaten Grünflächen“, mit Ausnahme der Parzelle 228/1, Flur 6, ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche je 1 Obsthochstamm 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 12 Bäume zu pflanzen.

\* Anpflanzung von Obstbäumen (Ersatzmaßnahme) § 9 (1) Nr.25 a BauGB

In westlicher Verlängerung des Grundstücks Parzelle Nr. 212, Flur 6, Gemarkung Büdingen (vorläufige Parzellen-Nr. 210/5), sind auf einer Fläche von ca. 260 qm 10 Obsthochstämme 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.

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

**\* Pflanzenlisten****Pflanzenliste I – Laubbäume**Großkronige Bäume

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn \*
- Acer platanoides - Spitzahorn \*
- Fagus silvatica - 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

\* besonders geeignet für den Straßenraum



**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

\* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet

sowie

Hedera helix	-	Efeu
Vinca minor	-	Immergrün

**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

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Juni 2004

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