

## **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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 und „eingeschränktes Dorfgebiet“ (MD(E)) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die Einordnung von Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

Nicht zulässig im ausgewiesenen „eingeschränkten Dorfgebiet“ sind :

- Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 5 Abs. 3 BauNVO
- Lagerung und Vorhaltung von Futtermitteln außerhalb von geschlossenen Gebäuden,
- Siloanlagen jeglicher Art
- Massentierhaltung
- die Anlage von Güllegruben und Dungstellen.

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

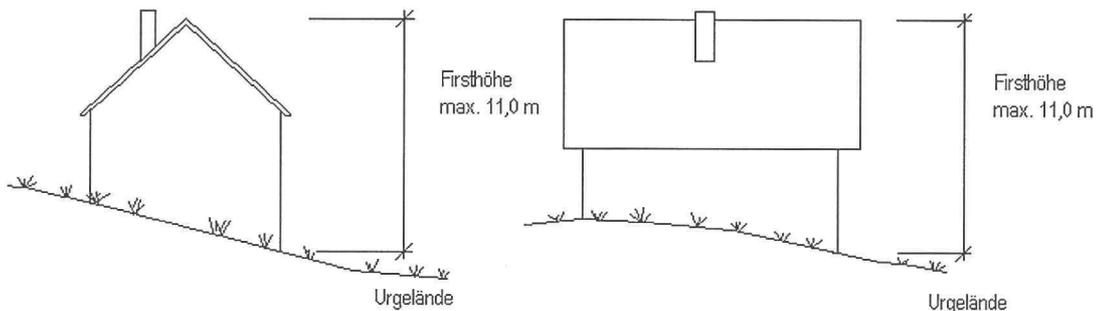
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Dorfgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.

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

- Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 11,00 m festgesetzt.
- Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude bis zum First.

**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 Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

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

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

## **SICHTFLÄCHEN ZU ÜBERGEORDNETEN STRASSEN**

### **(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 26 LStrG)**

- Die an der Erschließungseinmündung zur K 61 freizuhaltenen Sichtflächen nach den Kriterien der EAHV 93, EAE 85/95 und RAS-K1 müssen vom 3-Meter-Punkt in Richtung Ortslage Stangenrod mind. 70 m und in Richtung Unnau mind. 200 m betragen. Im Bereich dieser Sichtflächen betroffene Teile der Anliegergrundstücke sind von einer Bebauung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten. Anschüttungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zulässig.  
Zufahrten von den anliegenden Baugrundstücken im Bereich der freien Strecke der K 61 sind nicht zulässig. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der K 61 bzw. L 293 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

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

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

- Einfriedungen sind in Form von standortgerechten Laubholzhecken, Mauern, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Maschendraht oder Holzzäunen zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken oder in Heckenpflanzungen (Laubholzhecken) integrierte Zäune zulässig. Alternativ sind berankte Zaunanlagen möglich. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Grundstücke entlang der freien Strecke der Kreisstraße sind lückenlos einzufrieden.
- 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.

- 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.)
	<b>Wohngebäude</b>	
<b>1</b>	<b>Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung</b>	<b>2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stpl.</b>
<b>2</b>	<b>Mehrfamilienhäuser je Wohnung</b>	<b>bis 60 qm- 1,0 Stpl. bis 120 qm- 1,5 Stpl. über 120 qm- 2,0 Stpl.</b>

**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 mind. Dachneigung wird auf 16° Grad, die max. Dachneigung auf 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 einem Speichersystem zuzuleiten.

**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. 4.918 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 21 Bäume zu pflanzen.

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

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

**Kompensationsmaßnahme A** A**Pflanzung von Laubhochstämmen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Gemäß Plan sind 22 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. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Zu pflanzen sind

16 Hochstämmen, Mindestpflanzgröße, 3 x v., STU 12-14

6 Heister, Mindestpflanzgröße: 2 x v., 125 – 150

**Kompensationsmaßnahme B** B**Begrünung der Öffentlichen Grünfläche § 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 20 und 25 a BauGB**

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sind folgende Begrünungsmaßnahmen vorzusehen:

**\* Anpflanzung einer Hecke**

Gemäß Plan ist auf einer Länge von insgesamt 105 lfdm in einer Breite von 5 m eine Hecke anzupflanzen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

a Rosa canina	- Hundsrose	c Crataegus monogyna	- Weißdorn
b Corylus avellana	- Hasel	d Prunus spinosa	- Schlehe

```

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

```

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 80

Pflanzverband: 1,00 x 1,00 m , versetzt auf Lücke, Arten aus der Pflanzenliste II

Die Abpflanzung soll freiwachsend sein, d.h. nur gelegentliche Pflegeschnitte bzw. Rückschnitte.

Der naturnahe Charakter mit lockerer Wuchsform bietet eine wesentlich bessere Abschirmung und passt sich besser in den Landschaftsraum ein, eine gute Ausbildung von Blüten und Früchten ist gegeben (Erhöhung des Biotopwertes).

**Kompensationsmaßnahme C** C**Grünlandextensivierung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Gemäß Plan sind auf ca. 1.948 qm die vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen zu extensivieren.

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.

**Kompensationsmaßnahme D** D**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zur Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB**

Gemäß Plan sind Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Zu pflanzen sind

Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

4 x *Carpinus betulus* (Hainbuche)

Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12-14

2 x *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm

3 Stück *Crataegus monogyna* (Weißdorn)

5 Stück *Corylus avellana* (Haselnuß)

2 Stück *Viburnum opulus* (Schneeball)

5 Stück *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

5 Stück *Prunus spinosa* (Schlehe)

5 Stück *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

5 Stück *Rosa canina* (Hundsrose)

5 Stück *Cornus sanguinea* (Hartriegel)

Um das Grabensystem sollen auf ca. 3.000 qm die Vegetationsflächen gem. Plan extensiv gepflegt werden. Die Flächen wurden vormals auf ca. 2.575 qm intensiv als Grünland bzw. als Wiesenweg genutzt. Etwa 425 qm sind als Feuchtbrache einzustufen.

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.

**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:**

100% Versiegelung = 6.815 qm (Öffentl. + Privat)

69% Anteil Privat = 4.810 qm

31% Anteil Öffentlich = 2.005 qm

Daraus ergibt sich, dass die entstehenden Kosten zu 71 % auf private Verursacher (Eingriffe auf den Baugrundstücken) und zu 29 % auf öffentliche Eingriffsverursacher im Bereich Straßen- und Wegebau umgelegt werden sollten.

**Aufgrund dieser anteiligen Verteilung der Eingriffserheblichkeit bzw. an den durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wird folgende Zuordnung zugrunde gelegt:**

Den Eingriffen durch Private Verursacher wird

die Pflanzung von Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zur Ableitung und Speicherung von Oberflächenwassern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Den Eingriffen durch Öffentliche Verursacher wird

Anpflanzung einer Hecke gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB sowie die Grünlandextensivierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

**\* 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**

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

\* = als Unterpflanzung von Bäumen geeignet

sowie

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Vinca minor</i>	-	Immergrün

**Pflanzenliste III – Rank- und Kletterpflanzen**

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

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Juli 2005

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