

0

Das Baugesetzbuch (BauBG), das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) unter Berücksichtigung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVOI und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. TH 12,4 m ū. Gehweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 4.1. Straßenverkehrsflächen

[ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Planungen, Nutzungsregelungen, Maß-nahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Madnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

~~

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines

. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO) . Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)

> Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgegeben. Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB) 2.1 Entsprechend dem Planeintrag sind die bestehenden Bäume zu erhalten, abgängige Bäume sind

durch standortgerechte Arten gem. der Gehölzvorschläge (Ziff. III) zu ersetzen. 2.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume ode hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten unter Verwendung de Gehölzvorschläge (Ziff. III) zu pflanzen und zu unterhalten.

Nutzungsgregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB) 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Ziffer 1) zur extensiven Bewirtschaftung vor Grünlandflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach dem 15. Jun erfolgen darf. Zur "Mitlau" hin ist ein 2-3 m breiter Grünlandstreifen vor dem angrenzender Gehölzgürtel zur Ausbildung eines Staudensaumes nicht zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Entlang der Mitlau ist der lückige Ufersaum in Höhe der Mittelwasserlinie mit Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu ergänzen. Die Grabenparzelle 105 ist wechselseitig in Höhe der Mittelwasserlinie mit Schwarzerlen zu bepflanzen.

3.2 Auf einem Teilstück der Parz. 60/2 ist eine Streuobstwiese anzulegen (Pflanzabstand der einzelner Bäume ca. 10,00 m). Die Bäume sollten bis zu einem Alter von 10 Jahren einen jährlicher Erziehungsschnitt, danach in dreijährigem Abstand einen Pflegeschnitt erhalten. Die Grünlandflächen unter den Bäumen sind jährlich 1-2 mal zu mähen, wobei der erste Schnitt erst

nach dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. 3.3 Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG. Die Bepflanzung der Grabenparzelle 105 und die Ergänzung des Ufersaumes der Mitlau ist als öffentliche Maßnahme im Rahmen der Straßenbaumaßnahmer

durchzuführen. Alle anderen Maßnahmen sind den potentiellen privaten Eingriffen zugeordnet.

3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. 3.5 Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 60% als Garten- oder Grünflächen anzulegen.

aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der Zisterne ist entweder an das

Davon sind mindestens 50% mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. 3.6 Grundwasserschonung Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen

öffentliche Kanalnetz anzuschließen oder, wenn die topographischen Verhältnisse es zulassen, direkt in einen der vorhandenen Vorfluter zu leiten. Das Volumen der Zisterne ist mit mind. 25 l/m² Dachfläche zu berechnen.

3.7 Stellplätze, Einfahrten, Innenhöfen und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Breitfügiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen.

4. Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

(siehe Planeinschrieb)

1.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 40°

1.2 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung erfolgt.

2. Traufhöhe

2.1 Die max. Traufhöhenangabe (Außenwandhöhe) darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die jeweilige Traufhöhe im Abstand der für die Erschließung des Gebäudes maßgebenden, im Mittel gemessenen Höhe der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

3.1 Zur besseren Gliederung der Fassaden sind bis zu 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen. Hierfür ist entlang der Hälfte des Gebäudegrundrisses ein 1-2 m breiter Grünstreifen für Anpflanzungen

Aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraße sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bauantragsverfahren mind. 2 Stellplätze je geplanter Wohneinheit nachzuweisen. Für andere Nutzungsarten (z.B. gewerbliche Einrichtungen) gelten die Stellplatzrichtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Grundstücksfreiflächen

5.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

6. Einfriedigungen

6.1 Zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der straßenseitigen Gebäudeflucht sind Einfriedigungen und Sockelmauern nicht zulässig.

6.2 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauer anzulegen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Feldahorn (Acer pseudoplatanus) (Acer campestre) (Fraxinus excelsior) Buche Gemeine Esche (Fagus syvatica) (Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubeneiche Stieleiche (Quercus robur) Salweide (Salix Caprea) Empfohlene Arten für Schnitthecken: (Carpinus betulus) (Ligustrum vulgare) Hainbuche Kornelkirsche (Acer Campestre) (Cornus mas) Weißdorn (Crataegus monogyna) Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Gemeine Hasel (Corylus avellana) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Rote Heckenkirsche (Lonicera aylosteum) Faulbaum (Frangula alnus) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Wein-Rose (Rosa rubiginosa) Hecken-Rose (Rosa corymbilifera) Kratzbeere (Rubus caesius) Himbeere . (Rubus idaeus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Fassadenbegrünung: Waldrebe (Hedera helix)

Weinrebe

(Clematis vitalba) Humulus lupulus) Jelängerjelieber Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) **Duft-Geißblatt** (Polygonum aubertii) Wilder Wein

(Parthenocissus triscuspidata)

(Wisteria sinensis)

(Lonicera caprifolium) (Lonicera heckrottii) (Parthenocissus quinquefolia) (Vitis vinifera)

Weipoltshausen

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer Flurstücksnummer

Planunterlagen

Marburg, den 21.03.1994

Der Landrat s Marburg-Biedenkunt Katasteramt - Im Auftrag -Osterhold stucke mit dem Nachweis des Liegenschaft Satassen aberen (Osterhold)

Vermessungsrat

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 18.02,1993 gefaßt.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenze

für die im Geltungsbereich des Bebauungsdi

Bürgerbeteiligung Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes z. Einsichtnahme und Information wurde vom 10.09.93 bis 24.09.93 in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom o7.11.94 bis einschließlich o9.12.94 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.10.1994 Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.06.97 bis einschließlich 04.07.1997

Die Bekanntmachung erfolgte am 21.05.27

Satzungsbeschluß

Nach § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 46.40,4997 gefaßt.

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung vom . . . . . . . . rechtsverbindlich.



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER TIEFBAU VERMESSUNG 24435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 FAX 064.067.91000-20 UMWELT BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LOHRA BEBAUUNGSPLAN "WEIERSWIESENACKER" IM OT WEIPOLTSHAUSEN DARSTELLUNG: BEBAUUNGSPLAN

BEARBEITET : VOLLHARDT OBJEKT NR. ZEICHNUNG NR. MASS-STAB GEZEICHNET : EISE 93/482 GEPROFT : HESSLER BEARBEITUNGSSTAND: JULI 1993, OKTOBER 1994, DEZEMBER 1995, MAI 1997, OKTOBER 1997