

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO' and 'ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS, §20 BauNVO'.

BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, und §23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11)

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSSES (§5 Abs.2 Nr.7 UND Abs.6, §9 Abs.1 Nr.16 UND Abs.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT (§9 Abs.2 Nr.9 UND Abs.6, §9 Abs.1 Nr.18 UND Abs.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT, WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§5 Abs.6, §9 Abs.1 Nr.20, 25 UND Abs.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 UND Abs.6 BauGB)

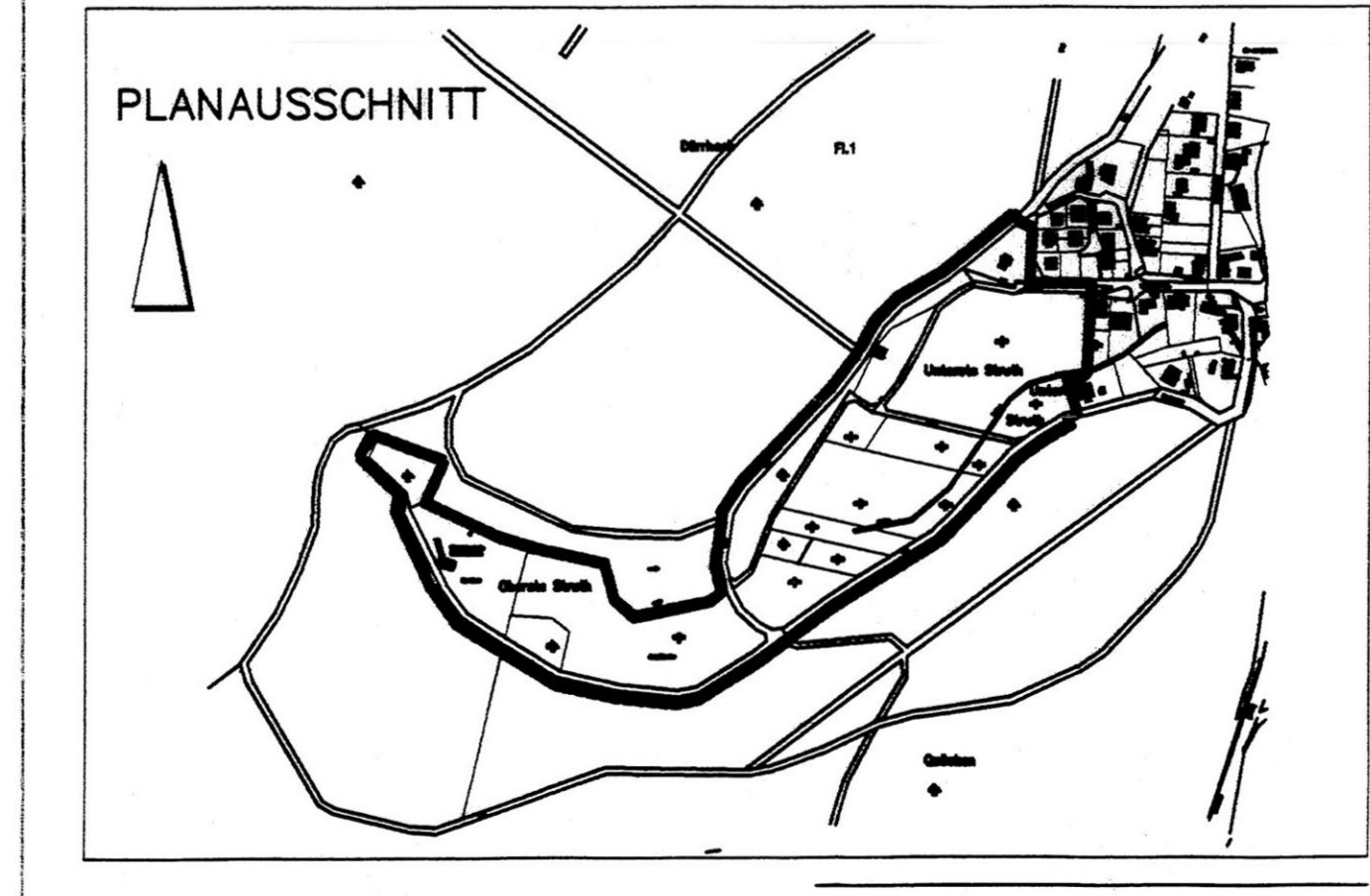
- 4.1 GRUNLAND, WESENFLÄCHEN
4.2 UFERSTREIFEN
5.1 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

B. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs.7 BauGB)
ABGRENZUNG DER ART ODER DES MASSZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
VORHANDENE BEBAUUNG
FLURSTÜCKSNUMMER

BEBAUUNGSPLAN "TREISBERGER WEG"

GEMEINDE: SCHMITTEN
GEMARKUNG: BROMBACH



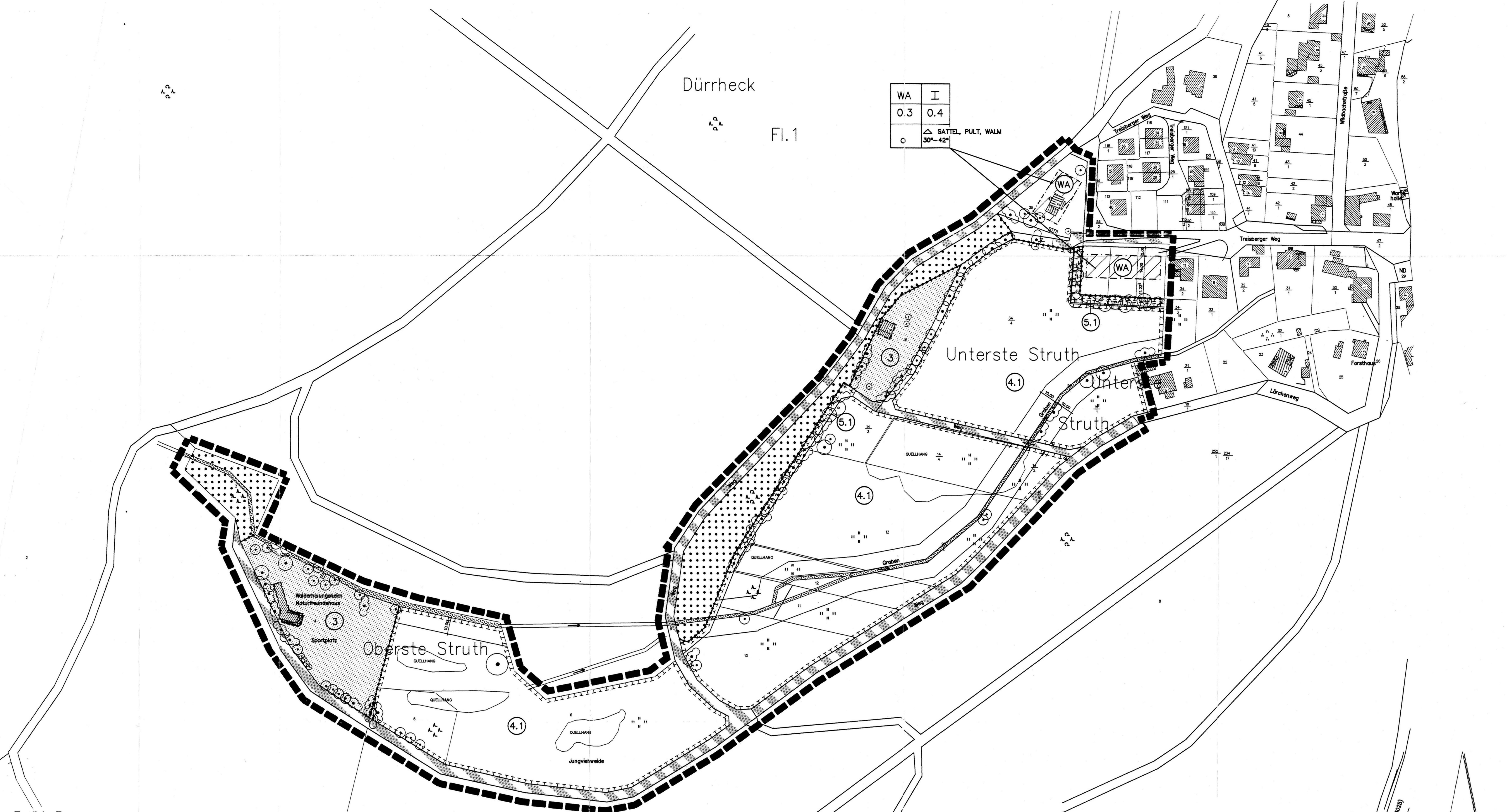
MASSTAB 1 : 1000
0 20 50

ARCHITECTEN & INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN

HOHER WEG 2
60489 FRIEDRICHSDORF
CITYAD RUCKELSTADT
Tel. 03672/72880

PLANNINGSGEMEINSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FREIZEITGESTALTUNG
SUCHANSTRASSE 30
60599 FRANKFURT/AM

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS



Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, in Verbindung mit BauNVO)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1)
WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
zuulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
Auf dem Flurstück 16 ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einer Grundfläche von bis zu max. 60 qm zulässig.
Auf dem Flurstück 4 ist ein Waldruhungsheim - Naturfreundehaus - als Wanderhütte mit einer Fläche von max.200 qm eingeschossig zulässig.
Geschoßflächenzahl:
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl, die Flächen von Aufenthaltsräumen, die dazugehörigen Treppenaume einschließlich der Umfassungswände in nicht Vollgeschossen voll mit anzurechnen.
2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit Frontflächen von 12,0 m oder Doppelhäuser mit einer Frontlänge von insgesamt 22 m. Die Frontlänge ist die Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 50% mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zu bepflanzen. In diesen Flächen sind mind. 50% der Flächen mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen.
4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen bilden Garagen und Stellplätze. Diese sind auch unter Beachtung der baurechtlichen Regelung im direkten Anschluß an die Erschließungsstraßen bei Garagen mit einem Abstand von mind. 5,0 m zulässig.
B. Eigenständige Setzungen
Satzung nach § 19 BauGB
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, da die Teilung dieses Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.
Gesalterliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §118 HGO)
1. Dachziegel
Als Dachformen sind Sattel-, Waln- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30- 40 Grad festgesetzt. Bei der Nutzung der Dachflächen für alternative Energien, wie Sonnenkollektoren, Anlagen für Fotovoltaik, sowie für Anlagen der Regenwassernutzung, sind andere Dachformen und Neigungen zulässig. Bei dem Wochenendhaus und dem Waldruhungsheim sind nur Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 23 Grad zulässig.
Dachabschnitte sind unzulässig.
Flach- und flachgeneigte Dächer sind nur begrünt bei Nebengebäuden zulässig.
2. Gestaltung
Fassaden mit glänzenden Putzen, Verkleidungen mit großformatigen, glänzenden, polierten Platten und Fliesen oder Kunststoffverkleidungen, auch an den Sockeln, sind nicht zulässig. Für die Fassaden der Häuser sind Putze und Anstriche mit aufgehellen Erd- oder Naturtönen zu verwenden.
3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Standorte der Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, durch Abpfanzung mit einer Laubhecke oder durch Überstellung mit einer benannten Pergola optisch einzubinden.
4. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaune und Holzzaune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Einfriedigungen sind mindestens einseitig mit einer Laubhecke oder Gehölzen einzufriedigen.
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Oberflächen der Stellplätze dürfen nur in versickerungsfreundlichen Materialien ausgeführt werden.
C. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 i.V.m.)
1. Wohngebiet
1.1 Für die als Wohngebiet dargestellten Flächen gilt:
Mindestens 80% der Grundstücksflächen sind goertnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte Flächen die als begrünete Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei mitanzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).
1.2 Von den unter 1.1 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5qm (§ 9 (1) 25 BauGB).
1.3 Die unter 1.2 genannten zu pflanzenden Gehölze sind zu mind. 60% der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% nicht überschreiten (§ 9 (1) 25 BauGB).
1.4 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H, 3xv, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
1.5 Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z.B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze), sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).
1.6 Die Zufahrtsbreite zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 (1) 20 BauGB).
1.7 Pkw-Stellplätze sind einseitig, Unterbau in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).
1.8 Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen; Flachdächer von Garagen und Carports sind ebenfalls zu begrünen (§ 9 (1) 25 BauGB).
1.9 Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern und als Brauchwasser (z.B. Grauwasserreservoir) innerhalb der Bebauung, Bewässerung der Grundstücksflächen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll dabei mind. 50 l/qm horizontal projizierter Dachfläche betragen (§ 9 (1) 20 BauGB).
2. Öffentliche Verkehrsflächen
2.1 Für die im Plan dargestellten Wirtschaftswege ist eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien unzulässig. Der vorhandene bewachsene Feldweg ist als Grasweg zu erhalten.
3. Private Grünflächen
3.1 Auf den privaten Grünflächen ist flächig eine geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten. Wasserundurchlässige, nicht begrünete Flächenbefestigung ist unzulässig. Rasen- und Wiesenflächen sind durch max. 3-malige Mahd/Jahr extensiv zu pflegen.
3.2 Gehölzpflanzungen sind ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten gem. Artenverwendungsliste zulässig. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze sind bei Abgang durch Arten gem. Artenverwendungsliste zu ersetzen.
3.3 Gehölze, die durch ihre Größe den Blick talabwärts verstellen, sind im Bereich des Naturfreundehauses unzulässig.
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1 Die im Plan gem. § 9(1)20 BauGB dargestellten Wiesenflächen sind als Grünland zu pflegen.
5. Pflanzfestsetzungen
5.1 Die im Plan dargestellte Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 50% mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB). Auf 10 Sträucher ist dabei 1 Baum als Halster (HEL, 2xv, 150-200) und auf 50 Sträucher 1 weiterer Baum als Hochstamm (H, 3xv, STU 16-18) zu pflanzen.
Die verbleibende Hälfte des Pflanzfläche ist im Turnus von 1-2 Jahren zu mahlen. Bei allen festgesetzten Befanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).
Übersichtskarte mit Kataster wird bestätigt.
Stand von AB.2.1999
Unterschrift
Bürgermeister
Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschlüß gemäß § 2 (1) BauGB 28.04.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 01.10.1998
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 29.03.1999
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung 20.03.1999
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB 17.06.1999
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB - Beschluß 17.06.1999
Offenlegung 19.07. - 19.08.1999
Bekanntmachung der Offenlegung 09.07.1999
Satzungsbeschlüß gemäß § 10 BauGB 16.09.1999
Bekanntmachung der Satzung 25.10.1999
Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
DR. LUDWIG BECKHOFF
DR. RAINER LINDENMANN
HOHER WEG 2
60489 FRIEDRICHSDORF
CITYAD RUCKELSTADT
Tel. 03672/72880
NR. 2 ZUSAMMENARBEIT MIT:
BELENLEN & BAUMGÄRTNER
PLANNINGSGEMEINSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FREIZEITGESTALTUNG
SUCHANSTRASSE 30
60599 FRANKFURT/AM