

Geltungsbereich A: Teil A



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Größe ca. 2,05 ha)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

WA = Allgemeines Wohngebiet

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Sonstige Planzeichen

- Straßenverkehr
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg mit Absperrpollern
- Geplante Grenzen / nachrichtliche Darstellung
- Fläche für Versorgungsanlagen: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Breite: 5 m
- vorh. Kanal / nachrichtliche Darstellung
- vorh. Graben / nachrichtliche Darstellung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Bemaßung / nachrichtliche Darstellung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise: E = offene Bauweise D = Einzelhäuser D = Doppelhäuser
Traufhöhe TH (in m)	Firsthöhe FH (in m)
Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, PD = Pultdach	

Teil B

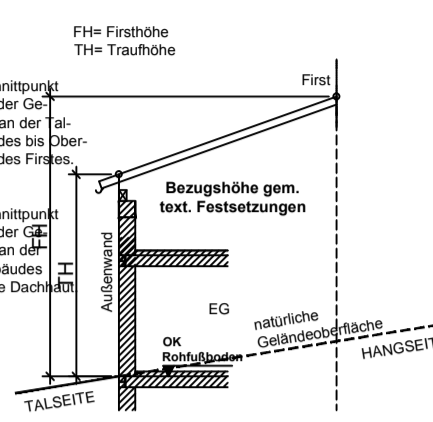
Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 9 Absatz 1 BauGB
- Art und Maß der Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1)
 - Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der Bebauung.
Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 10,50 m betragen.
Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 5,50 m begrenzt.

Für SD



Für PD



- Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2)
 - Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
 - Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 - Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- Dachgestaltung
 - In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Pultdächer (PD) zulässig.
Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Satteldach-, Walmdach- und Krüppelwalmdächern wird von 24° bis 45°; für Pultdächer auf 24° bis 30° festgesetzt.
Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer (mit einer Neigung ab 5°) auch zulässig.
Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.
Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit-, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

Flächenbilanz:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 14.690 m ²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 5.876 m ²
Verkehrsflächen, inkl. Fußweg:	ca. 2.550 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 1.025 m ²
Graben:	ca. 900 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1.335 m ²
Geltungsbereich:	ca. 20.500 m ²

Liste der für eine gewässerbegleitende Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten

- Auswahlkriterium:
- grundsätzlich alle Arten des uferbegleitenden Gehölzsaumes

insbesondere:

- Alnus glutinosa (Roterle)
- Salix fragilis (Bruchweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix alba (Silberweide)

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten

- Auswahlkriterium:
- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.
- außerdem weitere einheimische Arten.

Großkronige Bäume:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Ulmus caprifolia (Feld-Ulme)

Kleinkronige Bäume:

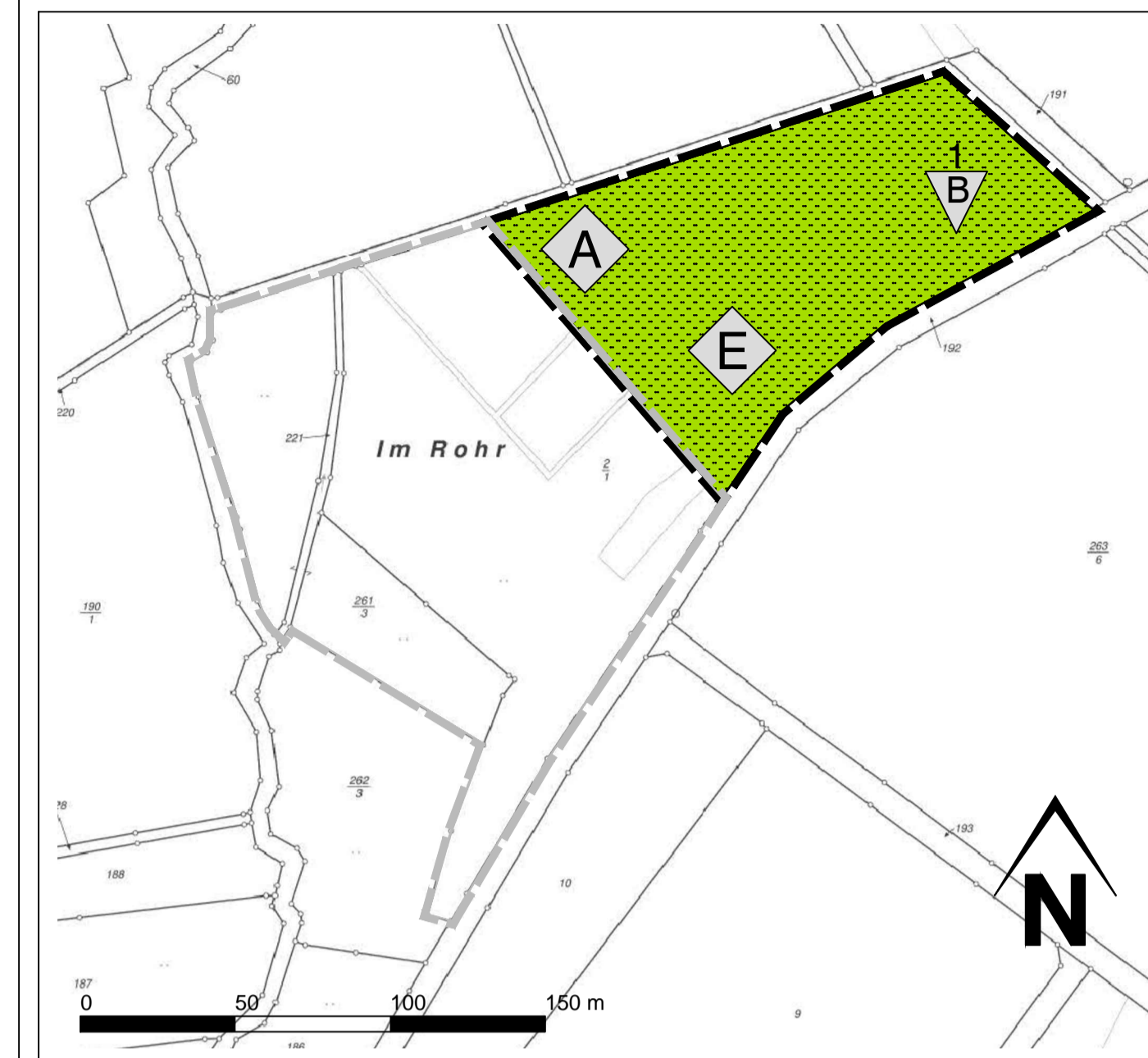
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum tantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Geltungsbereich B:

Kompensationsmaßnahme



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Kompensationsmaßnahme (Größe ca. 1,2 ha)
- Grenze des Geltungsbereiches der Kompensationsmaßnahmen anderer Bebauungspläne, nur nachrichtliche Darstellung
- Wiesenbrache
- Anlegen eines Stillgewässers, Entwicklung einer Röhrichtzone
- Einstau des Grabens, dadurch Entwicklung eines Sumpfbietes mit Übergang zu einer Feuchtwiese
- Entwicklung einer Wiesenbrache, Mahd 2 mal jährlich

Die Maßnahmen wurden als vorläufige Ersatzmaßnahme bereits durchgeführt !

RECHTSGRUNDLAGEN

- In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

- Aufstellungsbeschluss**
durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2007.
Öffentlich bekannt gemacht am 10.03.2007.
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
Öffentlich bekannt gemacht am 09.11.2013.
Die frühzeitige Unterrichtung wurde vom 18.11.2013 bis 20.12.2013 durchgeführt.
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2013 zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
- Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB**
Öffentlich bekannt gemacht am 19.04.2014.
Die öffentliche Auslage wurde vom 28.04.2014 bis 30.05.2014 durchgeführt.
- Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- Inkraftsetzung**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

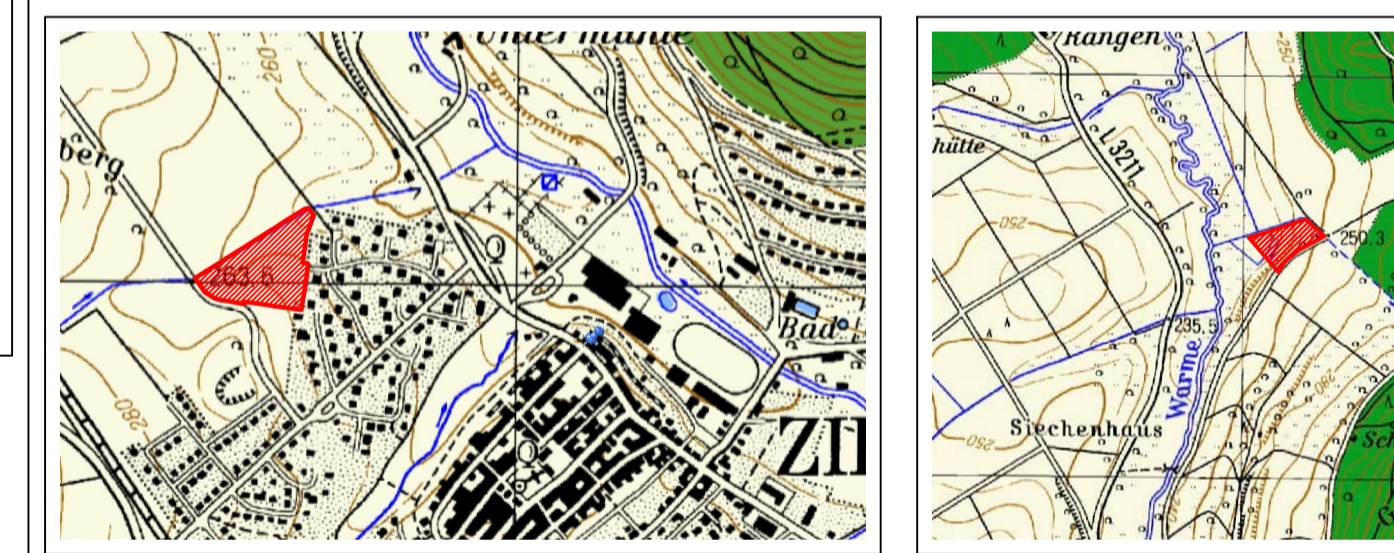
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Geltungsbereich A



Geltungsbereich B



Übersichtskarten (M: 1: 25.000 i.O.)

Stadt Zierenberg



Bebauungsplan Nr. 54
Vor der Warte I

SATZUNGSEXEMPLAR

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Tel.: 0 56 74 / 49 10 Fax: 0 56 74 / 75 47

Maßstab: 1 : 1.000 / 1 : 2.000
Bearbeitet: D. Schmidt/ A. Wicke
Gezeichnet: K. Neubauer
Geprüft: D. Schmidt/ A. Wicke
Erstellt: 05/2013
Stand: 14.07.2014