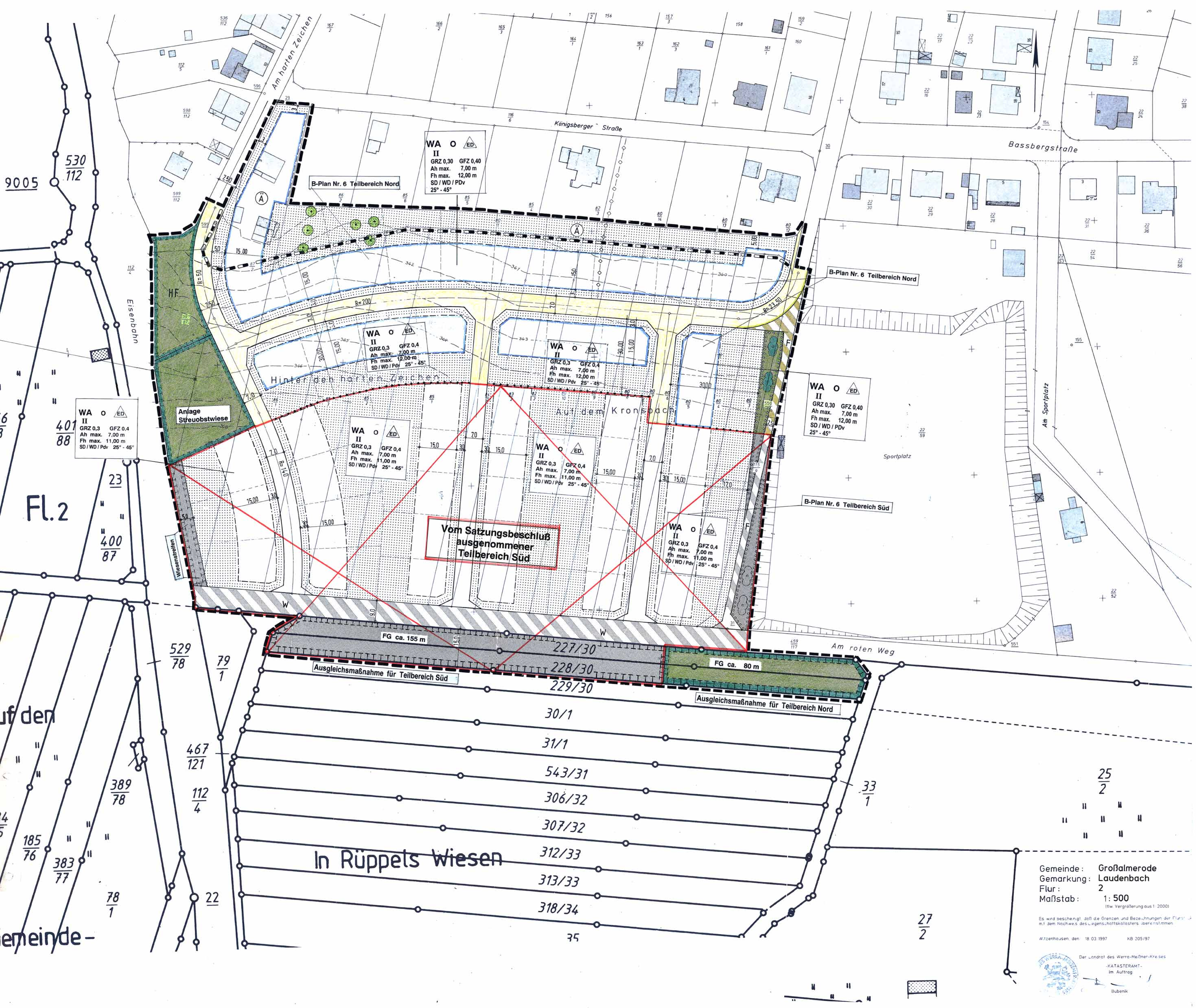


Bebauungsplan der Stadt Großalmerode, Nr. 6, Gemarkung Laudenbach für das Wohngebiet „Auf dem Kronsbach“

mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gemarkung Laudenbach „Auf dem Schlagrain“

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; § 1 (2) BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume freier Berufe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Betriebe des Beherbungsgewerbes mit mehr als 10 Betten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 (2) BauNVO

Ah max. 7,00 m — **Außenwandhöhe als Höchstmaß** (§ 18 (1) BauNVO. Gemessen wird von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

z. B. Fh max. 12.00 m — **Firsthöhe als Höchstmaß** (§ 18 (1) BauNVO). Gemessen wird von der talseitigen Oberkante des natürlich anstehenden Geländes

• • • • • — Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,4 — Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

O — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Baugestalterische Festsetzungen

25°-45° — zulässige Dachneigung (alte Gradteilung). Die Dacheindeckung soll in Form einer Ziegeleindeckung in naturroten oder rotbraunen Farbtönen erfolgen.

SD / WD Pdv — Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer sind zulässig.

Flachdächer sind nicht zulässig, mit Ausnahme bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenfläche
Die Profilgestaltung bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten.

W — Wirtschaftsweg / Flurweg (öffentlich)

F — Fußweg (öffentlich)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Regenwasserkanal

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

8. Bindung zur Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zu erhaltende Obstbäume

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Arten der Flurgehölzhecken gem. Gehölzausstattung unter Planzeichen FG Pkt. 1

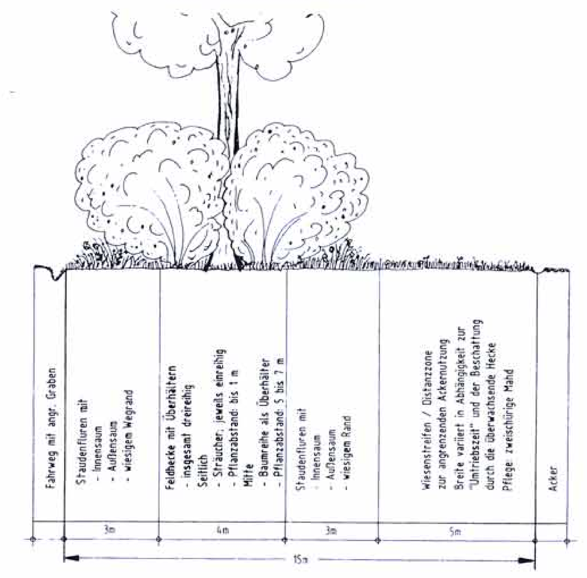
9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

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

HF — Maßnahme: Hochstaudenflur. Bestandserhaltende Pflege durch Herbstmahd und Abfuhr des Mahdgutes in 3 - 4-jährigem, Entnahme von Gehölzaufwuchs ca. in 5jährigem Rhythmus.

FG — Maßnahme: Flurgehölzhecke mit Überhältern und Ackerrandstreifen im Übergang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (vgl. schematische Darstellung).

Schematische Darstellung: Vegetationszonierung Feldhecke



1. Gehölzausstattung für die Anlage von Flurhecken: Hauptarten für die Bepflanzung von Flächen mit Obstbäumen, Laubbäumen und Sträuchern:

		Höhe/Stammumfang
- Viburnum opulus	(Schneeball)	2 x v.o.B. 8-10
- Cornus sanguinea	(Hartriegel)	2 x v.o.B. 100-125
- Corylus avellana	(Haselnuß)	2 x v.o.B. 60-100
- Rosa canina	(Hundsrose)	2 x v.o.B. 80-100
- Crataegus monogyna	(Weißdorn)	2 x v.o.B. 80-100
- Prunus avium	(Vogelkirsche)	2 x v.o.B. 150-200
- Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	2 x v.o.B. 125-150
- Euonymus europäus	(Pfaffenhütchen)	2 x v.o.B. 60-100
-Acer campestre	(Feldahorn)	2 x v.o.B. 100-125
Bäume/Überhälter:		StU.
- Carpinus betulus	(Hainbuche)	3 x v.o.B. 12/14
- Quercus robur	(Stieleiche)	3 x v.o.B. 12/14
- Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	3 x v.o.B. 12/14
- Tilia cordata	(Winterlinde)	3 x v.o.B 14/16
- u. a.		

2. Pflegemaßnahmen:
Baumreihe/Überhälter:
- Frühe Aufastung
- Jungwuchspflege nach 3-4 Jahren abschließen (- Wässern)

Strauchreihen:
- abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen
- Abschnittslänge: ca. 20 - 30 % der Gesamtlänge

Säume:
- im Herbst 1 x mähen
- Abtransport des Mahdgutes

Wiesenstreifen und wiesige Ränder
- 2 x jährlich mähen
- Abtransport des Mahdgutes

10. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Schlagrain“ von 1983

11. Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

22/59, 33/1 — Flurstücksbezeichnung

Parzellierungsvorschlag

15.00 — Maßangabe in Meter

R=200 — ca. Angabe Radien der Straßenachsen

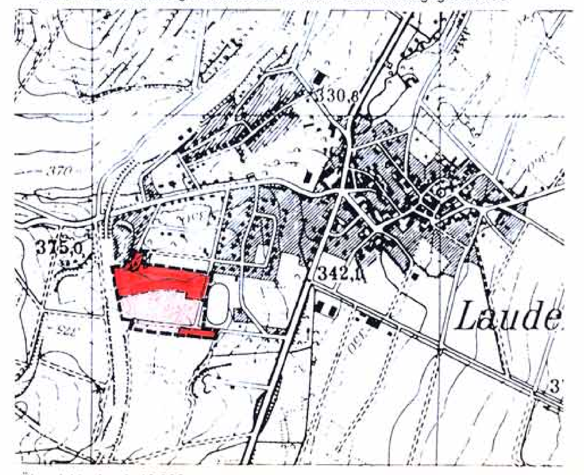
Höhenlinien 1 m Schichten mit Angabe der Höhe in Metern über NN.

Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück wird auf maximal je 3 Wohnungen als Höchstmaß festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 6, BauGB).
2. Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Ein seitlicher Abstand zum Giebel von mindestens 2,00 m darf nicht unterschritten werden. Bei Walmdächern darf ein Abstand von 1,5 m von den Graten nicht unterschritten werden. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf ½ der Gesamtlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
3. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten eingeschossigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gem § 14 BauNVO mit mehr als 30 cbm Bruttorauminhalt sind nicht zulässig.
4. Garagen und überdachte Stellplätze auf privaten Grundstücken sind nur mit einem Stauraum von 5,0 m Abstand zur Erschließungsstraße zulässig.
5. **Garagen sollen als Grenzbebauung errichtet werden.** Für jede Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen gem. der Stellplatzsatzung auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für Garagen beträgt die maximal zulässige Gesamtlänge 8,00 m.
6. **Garagen u. Carportdächer sind als Satteldächer mit mindestens 25 Grad Dachneigung auszuführen. Garagen in Grenzbebauung sind mit einer Dachneigung von 0 – 35 Grad auszuführen.** Kellergaragen sind zulässig, wenn der Einschnitt in das Gelände nicht mehr als 1,20 m beträgt.
7. Die Oberflächenbefestigung auf den Grundstücken ist auf die Erschließung der Gebäude, die Wirtschaftshöfe, Terrassen, sowie die Garagenzufahrten zu beschränken.
8. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich als Brauchwasser zu verwenden oder auf dem Baugrundstück zu versickern, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.
9. Im Bereich der Straßeneinmündungen sollen die Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Mauern, Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen nicht behindern. Die Sichtflächen sind freizuhalten von jeder Bebauung, Lagerung, hohem Bewuchs, sichtbehindernden Einfriedungen und dergleichen.
10. Bei dem Ausbau von Straßen entstehende Böschungen haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden.
11. Die öffentlichen Straßen sind so herzustellen, daß sie jederzeit und ungehindert mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr - 14 t Fahrzeuge - befahren werden können. Für die Löschwasserversorgung muß eine Wassermenge von 800l/min (48 cbm/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Löschwasserentnahme sind im Abstand von 140 m geeignete Hydrantren einzubauen.
12. **EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG gem. BNatSchG**
    1. Dem Ausgleich der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im **Teilbereich Nord** des Bebauungsplanes dient die Anlage einer Streuobstwiese (Anpflanzung heimischer Obstbäume als Hochstämme) auf Teilflächen der Flurstücke 397/87, 87/2 und 86/1 sowie die Anpflanzung einer Feldhecke auf einer ca. 80 m langen, östlich gelegenen Teilfläche der Flurstücke 227/30 und 228/30.
    2. Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken im Teilbereich Nord sind die Ausgleichsmaßnahme „Hochstaudenflur“ auf einer Teilfläche der Flurstücke 397/87 und 595 sowie die im Teilbereich Nord liegenden Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Fußweges am Sportplatz zugeordnet.
    3. Dem Ausgleich der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im **Teilbereich Süd** dient der westliche Abschnitt (ca. 155 m Länge) der Maßnahme „Feldhecke“ auf den Flächen der Flurstücke 227/30 und 228/30.
    4. Die im Teilbereich Süd liegenden Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Fußweges am Sportplatz, und der Wiesenstreifen (5 m breit) parallel zur Bahntrasse bilden die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken im Teilbereich Süd.
    5. **Auf allen** Baugrundstücken ist pro 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche jeweils ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Nachrichtliche Angaben:
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen.
Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.



Übersichtsplan 1: 10 000

Bebauungsplan der Stadt Großalmerode Nr. 6 Gemarkung Laudenbach für das Wohnbaugebiet „Auf dem Kronsbach“ einschl. 1. Änderung mit Änderung des Bebauungsplanes Nr.2, Gemarkung Laudenbach „Auf dem Schlagrain“

nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung.

1. Aufstellungsbeschlussvermerk
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 04.09.1996
Bürgermeister

2. Anhörungsvermerk
Die Bürgeranhörung hat gem. § 3 BauGB stattgefunden
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 26.01.1998 bis 26.02.1998
Bürgermeister

3. Offenlegungsvermerk
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 26.01.1998 bis 26.02.1998 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hauptsatzung am 16.01.1998 vollendet.
Bürgermeister

4. Satzungsbeschlussvermerk
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27. Mai 1998 beschlossen worden.
Bürgermeister

5. Genehmigungs-/ Anzeigevermerk
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 20. AUG. 1998, Az.: 32 I -GROSSALM. 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

6. Vermerk über die amtliche Bekanntmachung nach der Genehmigung / Anzeige
Die Genehmigung/Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 04. Sep. 1998 öffentlich bekanntgegeben.
~~Bürgermeister~~ 1. Stadtrat

Bearb.: BSL - Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Elfbuchenstr. 16, 34119 Kassel (LBKRPLLE.doc)

1. Änderung 03.06.2007