GEMEINDE MEISSNER ABTERODE ROTE RAIN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

1. ÄNDERUNG

M.1:1.000

Gemeinde	Meißner
Gemarkung	Abterode
Flur	6, 7, 8, 10
Maßstab	1:1000

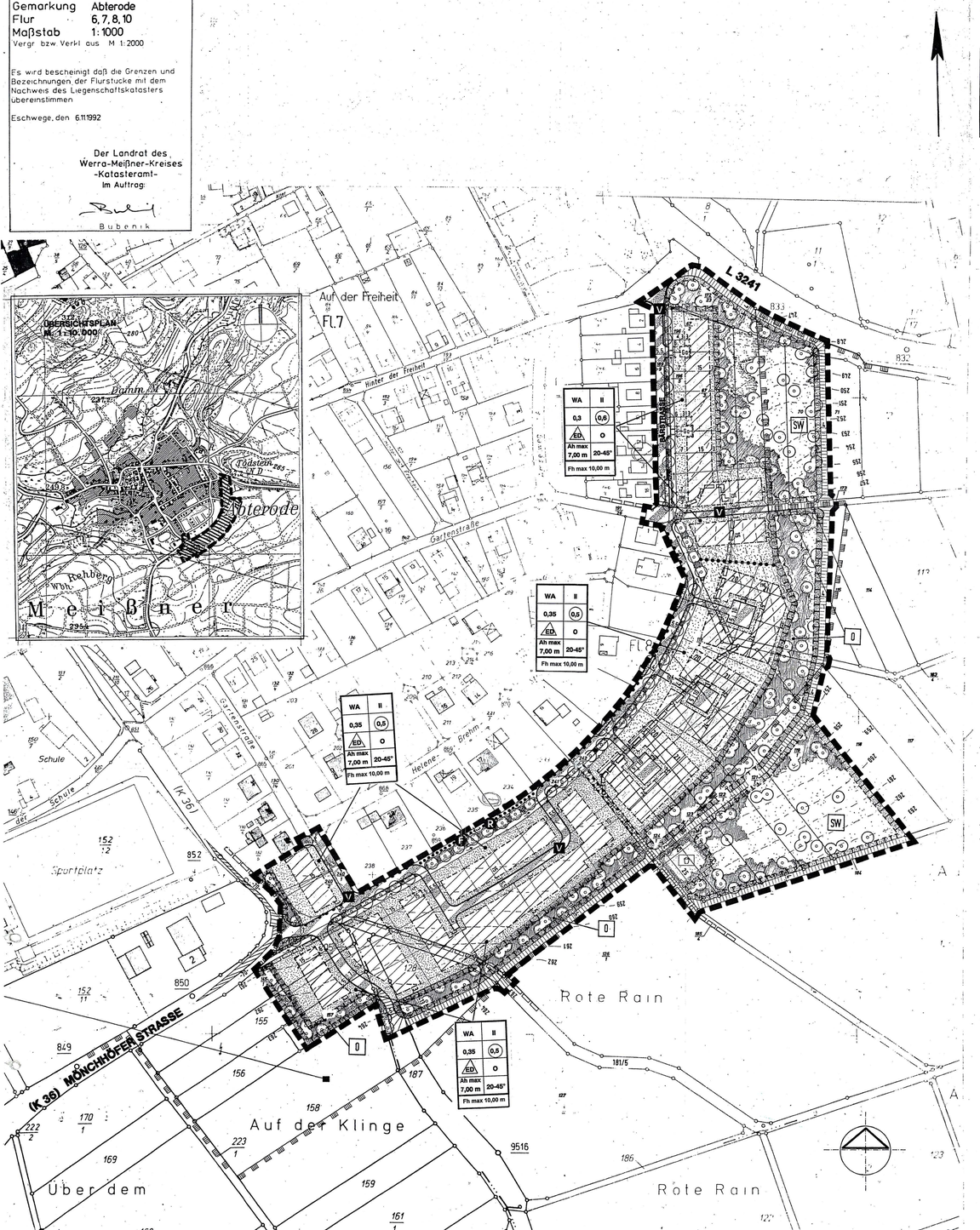
Vergr. bzw. Verkl. aus M 1:2000

Es wird bescheinigt daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Eschwege, den 6.11.1992

Der Landrat des
Werra-Meißner-Kreises
-Katasteramt-
Im Auftrag:

Bubenik



LEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
II	ZAHL DER HÖCHSTZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE,§ 20 BAUNVO
z.B. 0,35	HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)
z.B. 0,5	HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BAUNVO)
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BAUNVO)
O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BAUNVO)
20-45°	MINDEST BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG (ALTGRAD)
Ah max z.B. 7,00 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE AUSSENWANDHÖHE (IN METER)
Fh max z.B. 10,00 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

WA II / 0,35 (0,5) / ED O / Ah max 7,00 m / 20-45° / Fh max 10,00 m

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

O — ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG

SW — ZWECKBESTIMMUNG STREUOBSTWIESE

SP — ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

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

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4+22 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

VORHANDENE KATASTERGRENZE

GRABEN

257 — HÖHENLINIE

GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN

WECHSELFEUCHTER STANDORT

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

F R — FUSS- RADWEG

FELDWEG

STRASSENBEGLEITGRÜN

ehem. Bebauungsplan "IM KLINGENGRABEN"

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 Bau NVO

Die gem. § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21 a (4) N. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 Bau GB
Für die Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Außenwandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird gemessen vom niedrigsten Punkt des talseitig natürlich anstehenden Geländes bis zur gedachten Verlägerungslinie der Außenwand zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut.
Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe vori 10,00 Metern festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes

2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 + 23 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. ½ - der Länge des Baukörpers betragen (§ 23 (3) BauNVO).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig. Hierzu gehören Anlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen, Lauben + Geräteschuppen. Die Größe dieser Anlagen ist auf 15 m² Grundfläche und 35 m³ umbauten Raum begrenzt.

4. Zahl der Wohnungen je Baugrundstück § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück wird auf maximal je 3 Wohnungen als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonder Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind als Mischzone niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

An der Straßeneinmündung zur K 36 sind Sichtflächen ab 0,70 m Höhe über der Fahrbahn von Bepflanzungen, baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Eintfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen etc. und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

7. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen § 8a (1) Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen/Ausgleichsflächen einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten und öffentlichen Bauflächen als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8a BNatSchG zugeordnet.

8. Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur + Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den im Plantell ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind Streuobstwiesen (SW), Baumpflanzungen und Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt 9.1-9.4 herzustellen, sowie durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume + Gehölzstrukturen sind mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
Die im Plan ausgewiesenen Anpflanzungen sind herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Punkt 9.1.-9.5. in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der Methode Koch.

Je angefanger 300 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt 9.1. u. 9.2. zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Erläuterung der Abkürzungen

2 x v	- 2 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 St./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m

9.1 Einzel + Straßenbäume

Mindestgröße - Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß
etc.	

9.2 Eingrünung - Baumarten

Mindestgröße - Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

9.3 Eingrünung - Straucharten

Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m²

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
etc.	

9.4 Heckenpflanzen

Mindestgröße - 2 x v. 80/100, 2 St./m

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum I.S.	- Ligusterarten
Taxus baccata	- Eibe
etc.	

9.5 Kletterpflanzen

Mindestgröße - 2 x v. m.B. oder m.Tb.

Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Klettertrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Vitis I.S.	- Weinreben
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB I.V. mit § 87 HBO BAUGESTALTUNGSSATZUNG

1. Bebauung

1.1 Baukörper und Fassaden

Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben und Weiß zulässig.

1.2 Dachform

Für Hauptgebäude gilt: Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° (Altgrad). Tonnendächer sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Ein seitlicher Abstand zum Giebel von mind. 2,00 m ist einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten soll jeweils die Hälfte der Gesamtlänge der zugehörigen Dachfläche, die Höhe der Dachaufbauten jeweils die Hälfte der Gesamthöhe des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreiten.

2. Freiflächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen, etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen,Schotterrasen, etc. hergestellt werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind.

Stellplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich z.B. mit Hecken einzufrieden oder innerhalb der baulichen Anlagen nicht einsehbar anzuordnen.

3. Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Draht- und Stahlmattenzäune bis 1,20 m Höhe, sowie lebende Hecken gemäß Punkt 9.4. zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.

4. Regenwasserzisternen

Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser können Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

5. Erdaushub

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder eingebaut werden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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.

2. Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 Hess. NRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

Gemeinde Meißner, Gemarkung Abterode
1. Änderung des Bebauungsplans "Rote Rain"

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 04.09.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Meißner, den 07. Sep. 2001

(Unterschrift) Bürgermeister

GEMEINDE MEISSNER WERRA-MEISSNER-KREIS

Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am .20.04.2001 die **1. öffentliche Auslegung** der Planänderung beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 27.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. öffentliche Auslegung der Planänderung hat in der Zeit vom 07.05. bis 06.06.2001 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich.

Der Beschluß zur **2. öffentlichen Auslegung** wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.06.2001 gefaßt. Dieser Beschluß wurde am 13.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 2. öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 23.07. bis 06.08.2001 stattgefunden.

Meißner, den 07. Sep. 2001

(Unterschrift) Bürgermeister

GEMEINDE MEISSNER WERRA-MEISSNER-KREIS

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 28.08.2001 die 1.Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Meißner, den 07. Sep. 2001

(Unterschrift) Bürgermeister

GEMEINDE MEISSNER WERRA-MEISSNER-KREIS

Bearbeitung: Büro für Stadt- und Landschaftsplanung - Elfbuchenstraße 14 - 34119 Kassel - tel. 0561 775309 fax. 0561 12269
ABRRRPVV