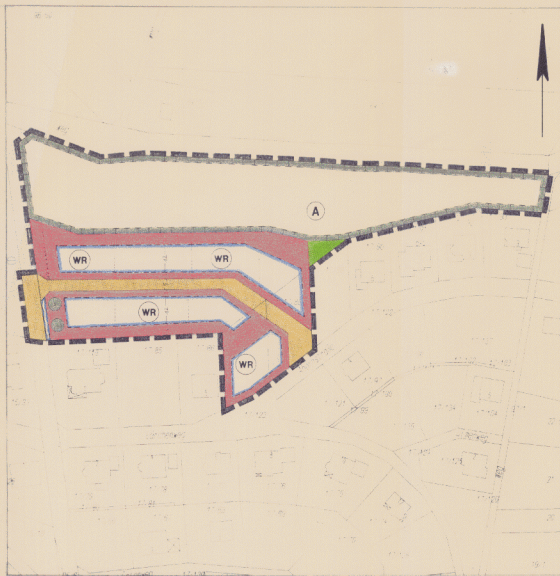


GEMEINDE ALHEIM ORTSTEIL HEINEBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „IM BODEN“ 2. ÄNDERUNG

17 2.Ä



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Reines Wohngebiet
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
- GRÜNLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Private Grünflächen
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgraben)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Anzupflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
(§ 19 BauNVO)
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der für die Anwendung der GFZ relevanten Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderem als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzählen.
(§ 30 Abs. 3 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 6 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite, als oberer Bezugspunkt die Schnittkante der Außenwand bei der Dachhaut.
(§ 10 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 10 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite, oberer Bezugspunkt ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
(§ 10 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
 - Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sind auf den Baugrundstücken auf einer Fläche von bis zu 3,00 m ab Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zwei heimische, hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher in einer Dichte von einem Strauch je 2 m² Fläche anzupflanzen.

- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubb Baum sowie fünf Sträucher anzupflanzen. Die aus der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.1 sowie aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baumanstandorten resultierenden Pflanzverpflichtungen können hierauf angerechnet werden.
Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix caprea*), Schiele (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra* / *racemosa*), Wildrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergulme (*Ulmus montana*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie hochstämmige Obstbäume.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zugleich Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauGB)
 - Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiese mit zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen (Streubstwiese) anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 10 cm) zu pflanzen. Die Wiese ist als Extensivwiese zu entwickeln; sie ist höchstens dreimal im Jahr und mindestens einmal in zwei Jahren zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die an der nördlichen Grenze vorhandenen Heckenstrukturen sind zu erhalten und im Sinne des § 23 HNEatG vor Beeinträchtigungen zu schützen. Entlang der Grenze zu den Baugrundstücken ist ein dichter, 10 m breiter Gehölzstreifen in einer Dichte von einem Baum je 100 m² Fläche und einem Strauch je 2 m² Fläche anzupflanzen. Für Neuanpflanzungen wird das folgende Artenespektrum empfohlen:
Bäumearten: Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).
Straucharten: Schiele (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundskrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

- Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche des Flurstücks 50, Flur 3, Gemarkung Heinebach von Grünland in eine vernässte, teilaufgestaute Fläche umgewandelt; die vorhandenen Heckenzüge werden mit standortgerechten Pflanzen ersetzt. Näheres regelt ein Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde.
- Auf Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu verorten oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 14 Abs. 3 BauGB)
Die unter 1.6.1 und 1.6.2 festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 (einschließlich des Bereichs der 2. Änderung) befindlichen Baugrundstücken zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HfBO)
 - Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HfBO)
 - Als Hauptdachformen zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von 35° bis 45° (Altgrad) sowie Dachüberständen an Traufe und Organg von 30 bis 70 cm. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Graddach hergestellt und unterhalten werden.
 - Als Materialien für die Dachdeckung der Hauptdächer sind kleinfellige Ziegel oder Dachsteine in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
 - Zwerggiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Traufhöhe sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Traufhöhe, maximal jedoch 2 m einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein, Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig.
 - Für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Graddach hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.
 - Fassaden sind in matten, gedeckten, natürlichen Farbtonen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Naturmaterialien auszuführen.
 - Als Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinfertigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HfBO)
Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Küttendelle" von der Gemeindevertretung am 20.01.2000 beschlossen. Nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2000 wurde das Verfahren vom Bebauungsplan Nr. 33 abgetrennt und als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Boden" fortgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 "Küttendelle" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Im Boden" als eigenständiges Verfahren wurde ortsüblich bekannt gemacht am 29.01.2001.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 29.01.2001 durch Auslegung auf die Dauer von 14 Tagen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.01.2002 bis 23.02.2002 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.03.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 24.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2001 bis einschließlich dem 05.06.2001.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.11.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; die 2. Änderung des Bebauungsplans ist somit in Kraft getreten.

Alheim, den 08.12.2001

[Signature]
Lüdtke - Bürgermeister

GEMEINDE ALHEIM ORTSTEIL HEINEBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„IM BODEN“

2. ÄNDERUNG

Maßstab 1 : 1.000



RECHTSGRUNDLAGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 22. April 1993, der Planzonierungsverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 und der Hessischen Bauordnung (HfBO) vom 20. Dezember 1993.

KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Stand: 06.12.00)

Der Landrat des Landkreises Hersfeld-Rofenburg
-Katasteramt-
Rofenburg, den 28. JUNI 2002

[Signature]
Hofelmeier
Techn. Oberamtsrat

akp - Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt/Höger/Künze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Adresse: Friedrich-Ebert-Straße 153 34119 Kassel
Telefon: 0561 70048-60 telefax: 69 e-mail: post@akp-planung.de
tp/h8 12 01