

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze mit Bezugslinie

Verkehrsfächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wassernwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhalteflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Baum Neuplanung

Baum Bestand

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TG1

Nummer der Grünfläche

Grenze der Baubeschnitte



Zulässige Nutzung

Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Städtebauliche Werte

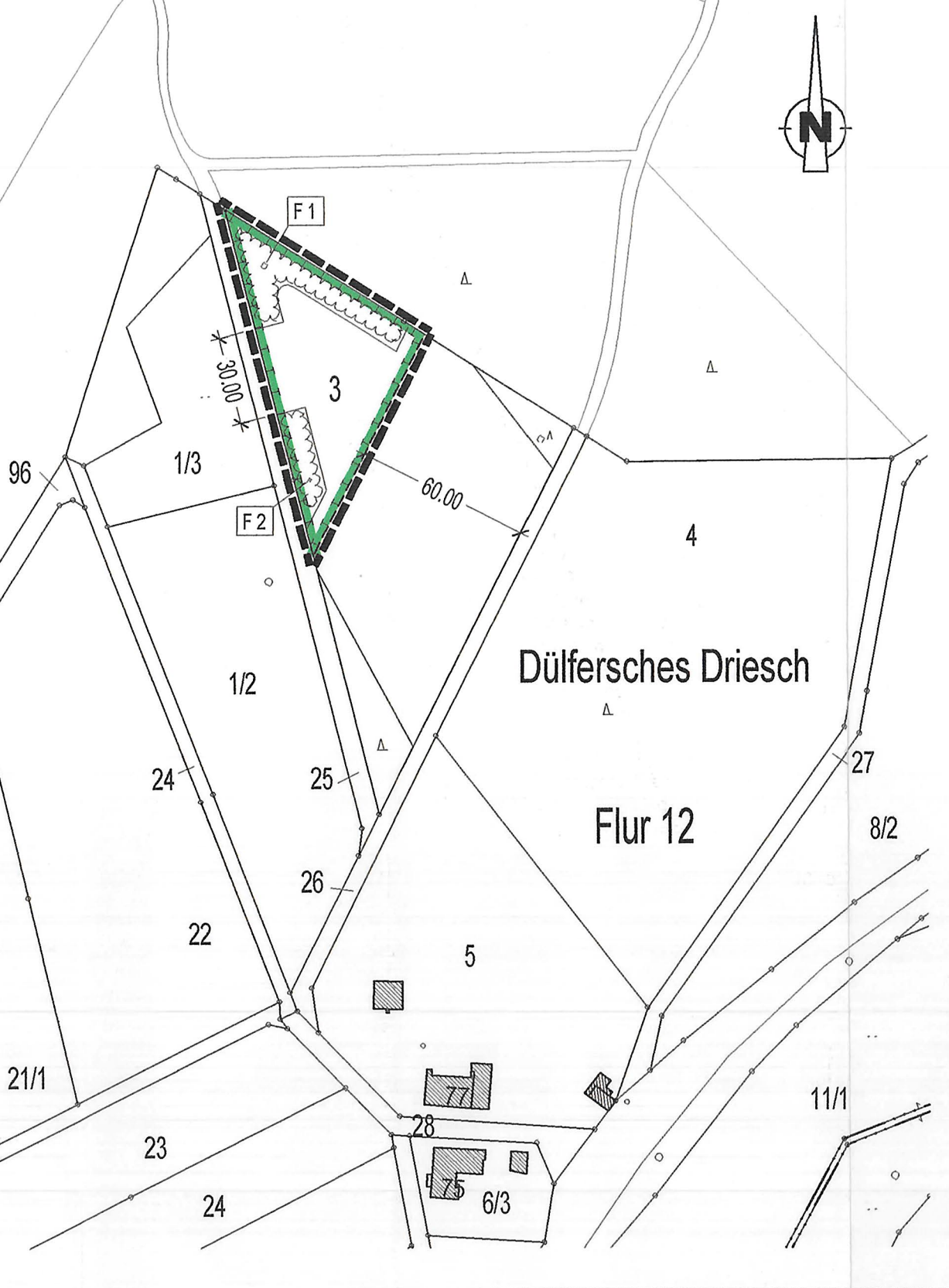
Teilgebietsnummer	1a	1b	2 - 5
Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO o = offene Bauweise a = abweichende Bauweise Es können bauliche Anlagen (Gebäude) ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.	a	o	o
Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 BauNVO	0,35	0,30	0,25
Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) gem. § 20 Abs.3 BauNVO	0,80	0,60	0,50
Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 18 Abs.2 Nr.4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs.1 BauNVO	7,0	7,0	4,5
Maximal zulässige bergseitige Traufhöhe Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Gelände- höhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen. Es wird nur eine bergseitige Traufhöhe festgesetzt.	12,0	12,0	10,5
Maximal zulässige Firsthöhe Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Gelände höhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.	0 - 45	0 - 45	15-45
Zulässige Dachneigung in Grad Für untergeordnete Neben- und Garagendächer gelten die Dachneigungen nicht.	0-30	0-30	0-30
Zulässige Dachneigung in Grad bei Grasdächern Im Falle der Errichtung eines Grasdaches ist die nebenstehende Dachneigung einzuhalten.			

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB für die Ausgleichsfläche B.

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

Das Flurstück 3 wird gem. § 9 (1) 20 BauGB mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft belegt.
Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Entlang der äußeren Randzonen sind die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzflächen mehrreihig mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten zu bepflanzen. Zur Förderung von Wildwechsel und Vogelanflug sind die Gehölzstreifen zu benachbarten Bereichen zu unterbrechen.
Die Flächen F1 und F2 sind als geschlossene Feldgehölzflächen anzulegen. Zur Entwicklung eines ortstypischen Waldsaumes ist die Fläche F1 der angrenzenden Waldfläche vorzuzulagen.
Zum Aufbau eines Strauchmantels sind die Gehölzstreifen F1 und F2 mehrreihig mit Sträuchern und Pioniergehölze zu bepflanzen. Je nach Gehölzart sind 1,0 – 2,5 Junggehölze pro m² zu pflanzen. In der Zone zum Waldbereich ist eine waldartige artenreiche Bestockung durch Bäume 1. Ordnung (pro 10 m² 1 Baum) und 2. Ordnung (pro 6 - 8 m² 1 Baum) vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.
Die innere Kernfläche ist einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Erhalt einer offenen Kernfläche, zur Förderung der Artenvielfalt sowie zur Vermeidung einer Verbuchung sind maximal jährlich eine Mahd vorzunehmen und das Mahgut abzutransportieren. Die Mahd ist frühestens ab August durchzuführen.
Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche B müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Teilplan B - M. 1/2.000



Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle „Zulässige Nutzungen/ Städtebauliche Werte“ zu entnehmen.
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck
Von dem Grundstücksanteil, der auf Grund der maximal zulässigen Überbaubarkeit nicht bebaut werden kann, sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Öffentliche Grünfläche
Die nördlich des Teilgebietes 4 liegende Grünfläche kann zur Anlage von maximal einer Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 3,5 m unterbrochen werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
Die Fläche [F4] ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und maximal zweimal jährlich nach dem 30.06. und 30.09. zu mähen. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Voraussetzung sind Schutzvorkehrungen für Baum- und Gehölzflächen. Innerhalb der Wiesenfläche sind hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) im Raster von 5,0 m oder alternativ standortgerechte, hochstämmige Laubbäume einzelnstehend und in Baumgruppen zu pflanzen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist in die Planung zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die v.g. Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
Die Fläche [F3] ist als Grünfläche auszubilden und mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen für Neuanpflanzungen sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plan Darstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden. Unter Beachtung der Pflanzbindungen werden innerhalb der Grünfläche Grundstückszufahrten sowie Flächen für Stellplatzanlagen zugelassen.
Die öffentliche Grünfläche [F5] ist mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 100 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche werden eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser sowie eine 4,0 x 5,0 m große Versorgungsfläche für eine Trafostation zugelassen. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfangs nicht zu berücksichtigen. Innerhalb der Regenrückhalteanlage ist eine ca. 30 cm tiefe Flachwasserzone in Form einer Schilfröhre (Schilf/ Sumpfpflanzen) einzurichten, deren Wasser nicht über die Grundfläche versickern kann.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB**
Der vorhandene Baumbestand innerhalb der privaten Grünflächen [F1] und [F2] ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen. Eine Beseitigung wird im Rahmen einer Befreiung zugelassen, wenn die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.
- Ausführungszeitraum**
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der privaten Freiräumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 1.5.7) empfohlen.

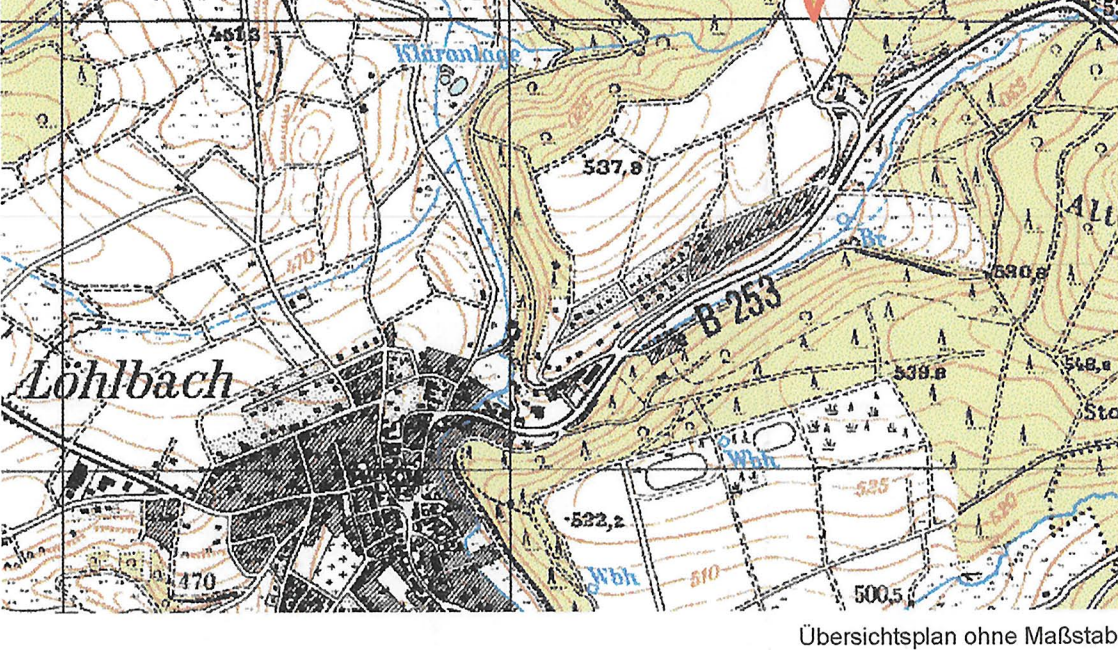
Rechtsgrundlagen in der Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO)
- Pflanzungsverordnung (PflanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

- Stellplätze**
Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Haina (Kloster) anzuordnen und zu bepflanzen.
 - Äußere Gebäudegestaltung**
Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtonen zu gestalten. Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.
Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Brettschälung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei).
 - Dacheindeckung**
Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot, braun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen.
 - Lagerung von Reststoffen**
Reststoffe sind verschlossen zu lagern und mit einem entsprechenden Sichtschutz zu versehen.
 - Oberflächenbefestigung**
Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Stellplätze sind mit einem geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
Die v.g. Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen.
 - Grundstückseinfriedung**
Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird das zulässige Maß der baulichen Höhe ab Oberkante der fertig gestellten Straße auf maximal 1,1 m festgesetzt.
- Empfehlungen/ Hinweise**
- Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Marburg, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Regenwassernutzung**
Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke). Bei der Anlagenplanung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, die ABWasserV und der kommunalen Abwasserabsetzung zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkWV 2001 sind anzeigepflichtig.
 - Unbelasteter Erdaushub**
Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Teilplan B



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Haina (Kloster) den Bebauungsplan Nr. 0.1-04 „Grauhecke“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Haina (Kloster), den 16. Mai 2011

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2009 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.1-04 „Grauhecke“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2010 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0.1-04 „Grauhecke“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2010 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.07.2010 bis 23.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 0.1-04 „Grauhecke“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 25.11.2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Haina (Kloster), den 16. Mai 2011

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.05.11 ortsblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

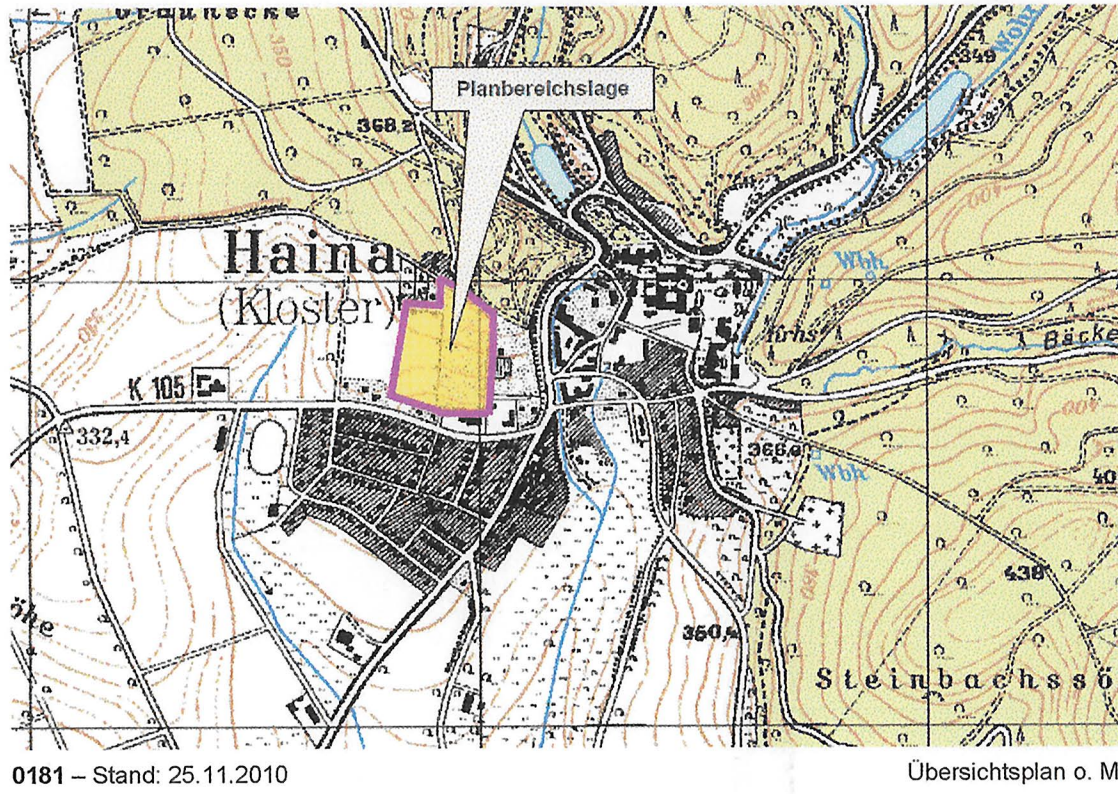
Haina (Kloster), den 16. Mai 2011

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Korbach, den 09.12.2010

Gemeinde Haina (Kloster), OT Haina (Kloster)
Bebauungsplan Nr. 0.1-04 „Grauhecke“



Arbeitsgemeinschaft:



Büro für Stadtbaugeswesen
Dipl.-Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Ederweg 7 - 34295 Edernünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail meissner-stbw@t-online.de

KOCH
Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Straßenbau
30285 Gensdorf (Wolke) - Bei St. Anna 9 - Tel. 05453911911 - Fax 0545391052