

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 C DER STADT SONTRA "AUF DEM ALTEN SCHACHT"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) und Tankstellen (Ziffer 5) als Nutzungen ausgeschlossen.
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit mehr als 70 m² Verkaufsfläche sind nur zulässig im Teilgebiet WA 3. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Kurzfristige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die durch die Nutzung des Standortübungsplatzes der Bundeswehr entstehen, sowie geringe Überschreitungen der Richtwerte für Geruchsmissionen, die durch die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes im Süden (Flurstück 130) entstehen, sind unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. (§ 15 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,6 ist im Teilgebiet WA 3 ausnahmsweise zulässig, wenn dies durch die Nutzung als - der Versorgung des Gebietes dienender - Laden erfolgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Die Flächen von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % angerechnet, sofern sie wassergebunden oder geschottert oder als Fahrspuren von nicht mehr als zusammen 0,8 m Breite ausgeführt sind. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 70 m² des Grundstücks einnehmen. Garagen und Nebenanlagen mit Grasdächern sowie Stellplätze aus wassergebundener Decke werden nur mit 50 % ihrer Fläche angerechnet. Diese Festsetzung gilt nicht für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3.
- Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Bezugshöhe für die maximale Trauf- und Firsthöhe (siehe Tabelle) ist das vorhandene Gelände.

Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die minimale Grundstücksgröße beträgt 500 m². Die maximale Grundstücksgröße wird mit Ausnahme der Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf 900 m² festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenzen können ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn dies der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung mit positiver Energiebilanz dient.

- Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines Bereichs von 13 m von der das Grundstück vorne begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dies gilt nicht für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sowie bei einer Überschreitung der GRZ durch eine Ladennutzung.

Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sind auf einer Fläche bis zu 3 m auf den Baugrundstücken zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

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

- a. Für alle Straßen mit Ausnahme der Haupteinfahrtsstraße zwischen Brandenburger und Dietherstraße beträgt die zulässige Fahrbahnbreite maximal 4,00 m. Diese Breite kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

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

- Die Geh- und Radwege sind mit wassergebundener Decke auszuführen. Aus Gründen der Deckensicherung sind ausnahmsweise Pflasterungen zulässig.

- Der Verkehrsberuhigte Bereich ist mit Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % auszuführen.

Pflanzgebiete für Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume in einem Baumstreifen von mindestens 1 m Breite anzupflanzen.

- Auf den Verkehrs- und Grünflächen sind folgende Baumarten zulässig: Großkronige Baumarten: Esche (Fraxinus excelsior), Holländische Linde (Tilia intermedia), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia pallida), Spitzahorn (Acer platanoides), Robine (Robinia pseudoacacia), Platane (Platanus acerifolia), Ulme (Ulmus hollandica), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Stieleiche (Quercus robur), Klein-kronige Baumarten: Feldahorn (Acer campestre), Kugelahorn (Acer platanoides 'Glabosum'), Kugelobstbaum (Robinia pseudoacacia 'Umbraelfera'), Apfelorn (Crataegus caryocarpae)

Öffentliche Grünflächen - Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25 BauGB)

- In Bereich der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - ist ausnahmsweise die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen wie Telefonzellen und Buswartehäuschen, von Kiosken mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 zulässig. Sie sind gemäß der Textlichen Festsetzungen 23-31 zu gestalten.

Nicht überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 HBO)

- Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 % als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Versiegelte Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen einen Fugenanteil von mindestens 20 % einhalten.

- Je anlage 200 qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auf dem Grundstück ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) und ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

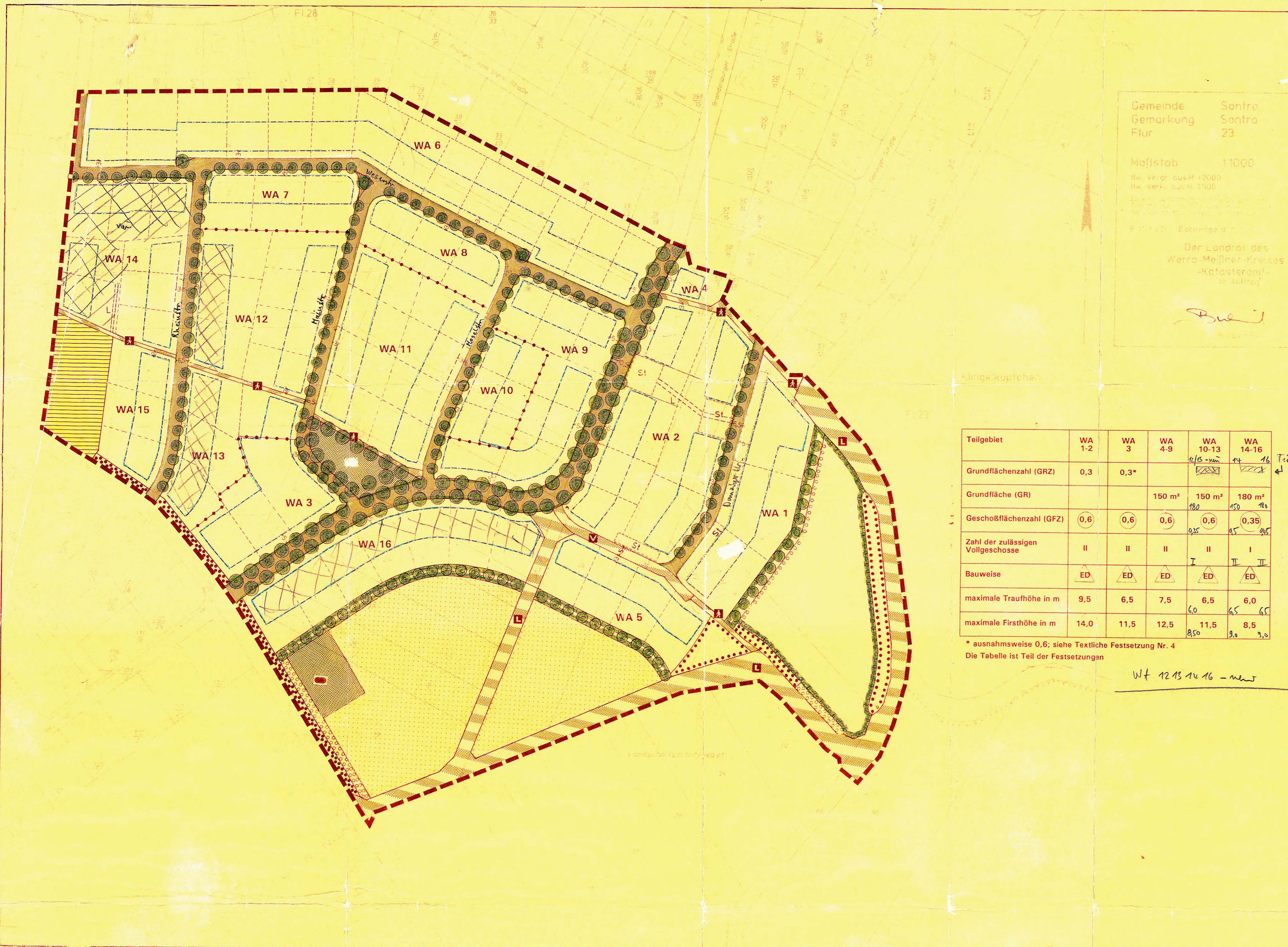
Zulässige Arten sind:

Bachweide (Salix purpurea), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Flatterulme (Ulmus laevis), Hammbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hausulme (Plus communis), Hainbuche (Rubus idaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Liguster (Ligustrum vulgare), Mantelweide (Salix triandra), Pfleifendorn (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Schiele (Prunus spinosa), Schwarzzerle (Alnus glutinosa), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Weichelschlechte (Prunus mahaleb), Eisbeere (Sorbus terminalis), Mehlbeere (Sorbus ana)

- Auf den Grundstücken der Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind, im Fall der Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten, Mietergärten herzustellen. Ihre Größe muß mindestens zwei Drittel der Grundfläche der Gebäude umfassen. Ausnahmsweise können statt der Mietergärten Flächen für die Freizeitanwendung hergestellt werden.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Auf den Baugrundstücken sind Zisternen vorzusehen, in die das Dach- und Hofflächenwasser geleitet und als Brauchwasser oder als Wasser zur Bewässerung von Grünflächen verwendet werden kann, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die §§ 44, 51 und 55 des Hessischen Wassergesetz (HWG) i.d.F. v. 22.01.90 sind zu beachten.



Teilgebiet	WA 1-2	WA 3	WA 4-9	WA 10-13	WA 14-16
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3*		0,6	0,6
Grundfläche (GR)			150 m ²	150 m ²	180 m ²
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,35
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	II	II	II	II	I
Bauweise	ED	ED	ED	ED	ED
maximale Traufhöhe in m	9,5	6,5	7,5	6,5	6,0
maximale Firsthöhe in m	14,0	11,5	12,5	11,5	8,5

* ausnahmsweise 0,6; siehe Textliche Festsetzung Nr. 4
Die Tabelle ist Teil der Festsetzungen

PLANZEICHEN

1. GRENZEN DES BAUGEBIETS

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung der Teilgebiete
- Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 150 m² Maximale Grundfläche (§ 16 u. 19 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 17 u. 19 BauNVO)
- 0,6 Geschoßflächenzahl (§ 17 u. 20 BauNVO)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 u. 20 BauNVO)

4. BAUWEISE, BAUGRENZE

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberechtigter Bereich
- Städtischer Weg

6. VERSORGUNGS- UND ERSCHLISSUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlage - Wasserbehälter
- Mit Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünflächen
- Grünanlage
- Bolzplatz
- Bäume (großkronig/klein-kronig) - Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Stellplätze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücknummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen

AUFSTELLUNGS- UND ANZEIGEVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Sontra am 24.03.93 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Erweiterung des Plangebietes wurde am 06.05.94 und 08.11.94 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 10.10.94. Die Erweiterung des Plangebietes wurde am 10.10.94 und 16.10.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG mit Schreiben vom 07.03.95 durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.10.95 im Uhr durchgeföhrt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.03.95 von der Stadtverwaltung Sontra beschlossen am 10.10.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.95 bis einschließlich dem 23.11.95

Der Bebauungsplan wurde am 13.12.95 gemäß § 10 BauGB von der Stadtverwaltung Sontra als Satzungsbeschluss beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.06.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Sontra, den 17.06.96

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22. April 1993, dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28. April 1993, der Bauzonierungsverordnung (BauZO) i. d. F. vom 22. April 1993, der Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18. Dez. 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verkündung von Rechtsverordnungen wird nicht getätigt. Verfügt von: 26. Mai 1996, Az.: 34-SONTRA-41

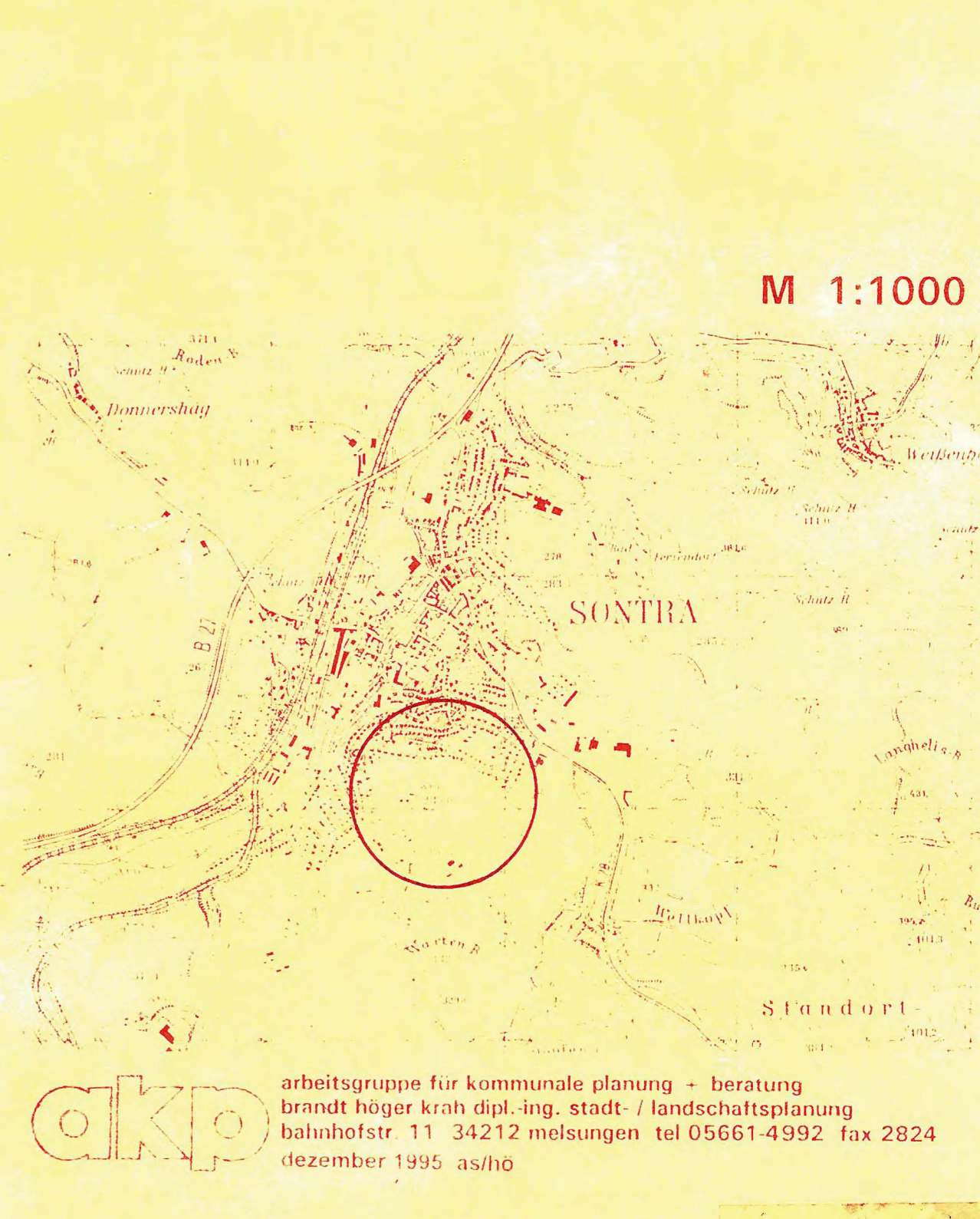
Regierungspräsident Kassel

Magistrat der Stadt Sontra

Der Bürgermeister

08.06.96

Bebauungsplan Nr. 1 C der Stadt Sontra "Auf dem alten Schacht"



arbeitsgruppe für kommunale planung + beratung
bühnenstr. 11 34212 melsungen tel 05661-4992 fax 2924
dezember 1995 auho