

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hess. Bauordnung (HBO), das Hess. Wassergesetz (HWG) und die Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, WOCH = Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. 1 Vollgeschoss)

Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 [Symbol] Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

[Symbol] Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 --- Straßenbegrenzungslinie
 [Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, forstwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

[Symbol] Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Wald

[Symbol] Wald

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

[Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

[Symbol] mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 [Symbol] Böschung (nachrichtlich)
 [Symbol] Gebäude (eigene Erhebung, nicht eingemessen)

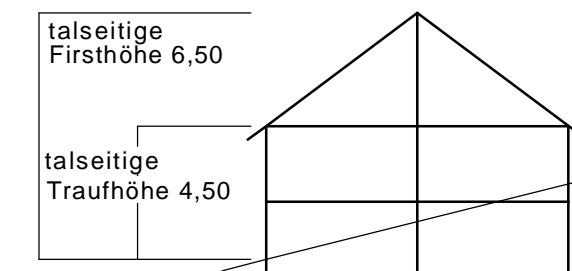
Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme)

--- oberirdisch
 --- unterirdisch
 E = Stromleitung, K = Abwasserkanal

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10 BauNVO**
 - In den als Sondergebiete festgesetzten Baugebieten sind Wochenendhäuser zum zeitweiligen Aufenthalt für Erholungszwecke zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den Sondergebieten mit Ausnahme einer Gerätehütte, die baulich nicht mit dem Wochenendhaus verbunden ist, nicht zulässig. Ausnahmsweise können die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zugelassen werden. Andere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 BauNVO**
 - Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10, 16 und 18 BauNVO**
 - Die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 50 m².
 - Die maximal zulässige Grundfläche der Gerätehütte beträgt 10 m².
 - In den Sondergebieten darf die talseitige Traufhöhe maximal 4,5 m und die talseitige Firsthöhe (Gebäudehöhe) maximal 6,5 m betragen, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

[Symbol] Grundstücksgrenze	[Symbol] Vorhandene Bebauung	[Symbol] Mauer
[Symbol] Flurgrenze	[Symbol] Obstbaumanlage	[Symbol] FL 3 Flurnummer
[Symbol] Gemeindegrenze	[Symbol] Grünland	[Symbol] Flurstücksnummer
[Symbol] Gemarkungsgrenze	[Symbol] Mischwald	[Symbol] P 25 Polygonpunkt
[Symbol] Kreisgrenze	[Symbol] Zaun	

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Nicht zulässig sind bauliche Nebenanlagen innerhalb einer 20 m breiten Zone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße 723.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

5.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt in den Sondergebieten 800 m².

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 10 und 22 BauNVO

6.1 In den Sondergebieten ist ausschließlich offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB

7.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Teilflächen der Sondergebiete sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,3 m, gemessen in 1,0 m Höhe, dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 0,2 m, gemessen in 1,0 m Höhe, vorzunehmen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Waldflächen ist die Umwandlung von Nadelholz-Reinbeständen in Laubholz-Nadelholz-Mischbestände durch Auflichten und nachfolgendes Anpflanzen von Einzelbäumen zulässig. Dabei muss der geschlossene waldartige Charakter der jeweiligen Fläche erhalten bleiben.

7.3 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des benachbarten Weges oder elektrischen Freileitung ist zulässig.

8. Gemäß § 9 Abs. Nr. 21 BauGB

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten zugunsten der Flurstücke Nr. 6/2 und 7/2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Auf der festgesetzten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist das Anpflanzen von Gehölzen nicht zulässig.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 HBO

1. Dachformen, -neigungen und Materialien

1.1 In den Sondergebieten sind bei den Wochenendhäusern Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben maximal 50% der Länge des Daches beanspruchen.

1.3 Dachdeckungsmaterialien mit glänzender Oberfläche (z.B. glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Einfriedungen sind durchsichtig zu gestalten mit mindestens 66 % offener Fläche, z.B. aus Maschendraht oder als Lattenzaun. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.3 Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere bis Igelgröße ist durch entsprechende große Maschenweite oder einen Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaun und Boden sicher zu stellen.

3. Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

3.1 Je Wochenendhaus ist eine befestigter Freisitz mit einer Größe von 20 m² zulässig.

3.2 Private Platz- und Wegeflächen sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies).

3.3 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen oder gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen müssen zu mindestens 50% von Bäumen und Sträuchern übertraut sein. Für Nach- und Ergänzungspflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

**C: WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Anfallendes Dachflächenwasser ist für die Freiflächenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen oder auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern.

II HINWEISE

1. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreue usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Straßenrecht (HStrG)

Nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz dürfen entlang der Kreisstraße 723 in einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Gebäude errichtet werden.

3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

4. Lärmschutz

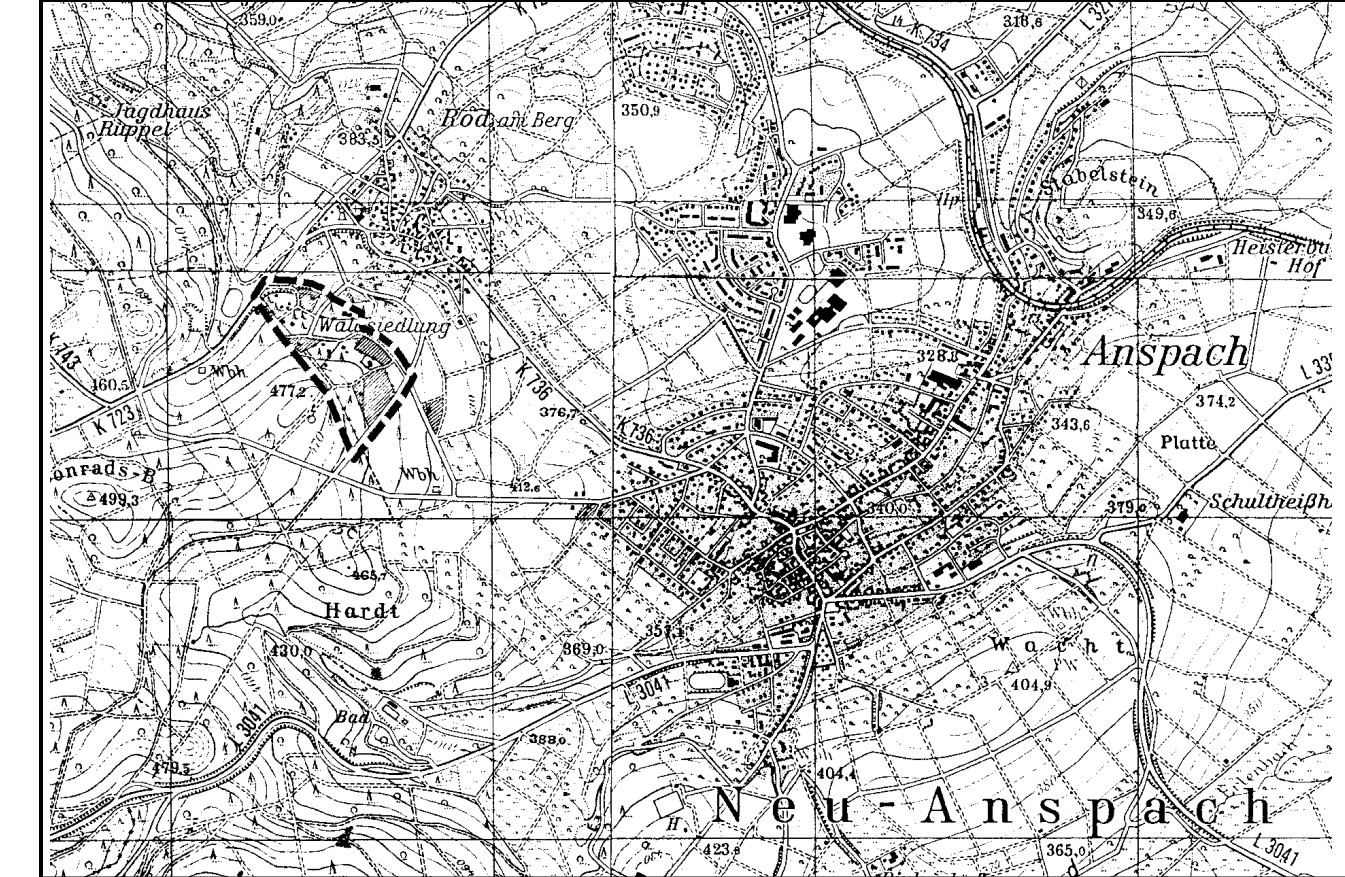
Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Straßenbausträger der Kreisstraße 723 sind, bezogen auf den derzeitigen Ausbaustand, ausgeschlossen.

III PFLANZLISTEN FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

Bäume:	
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme
außerdem: hochstämmige Obstbäume	

Sträucher:	
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	- Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

**Gemeinde Neu-Anspach, Ortsteil Rod am Berg
 Übersichtskarte zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet am Kirchberger Feld II"**



**STADT NEU-ANSPACH
 STADTTEIL ROD AM BERG
 Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet
 am Kirchberger Feld II"
 - SATZUNGSEXEMPLAR**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____.

.....
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die untenstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis mit dem Stand vom _____ übereinstimmt.

.....
 Ort, Datum Unterschrift

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Von der Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde abgesehen.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom _____ bis zum _____.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß § 4 Hauptsatzung vollendet am _____.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom _____ bis zum _____.

.....
 Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am _____.

.....
 Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in _____.

.....
 Bürgermeister

BEARBEITUNG:

henkel + bellach

Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21

TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: / 8778 331

Sachbearbeitung: Bellach

Bearbeitungsstand: 22.07.2008