

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

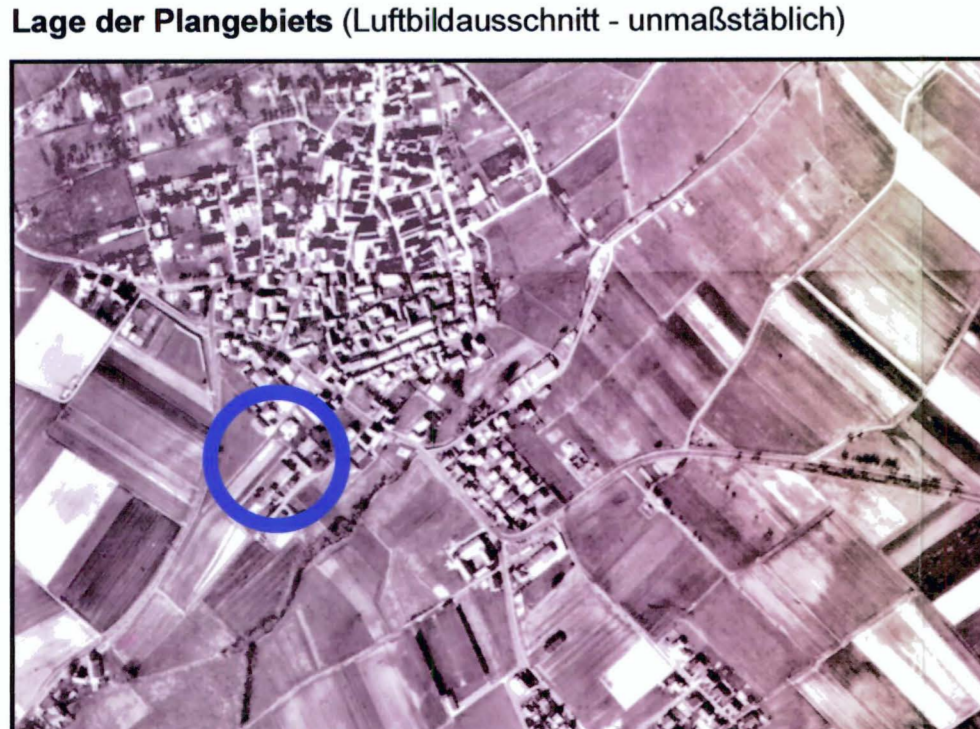
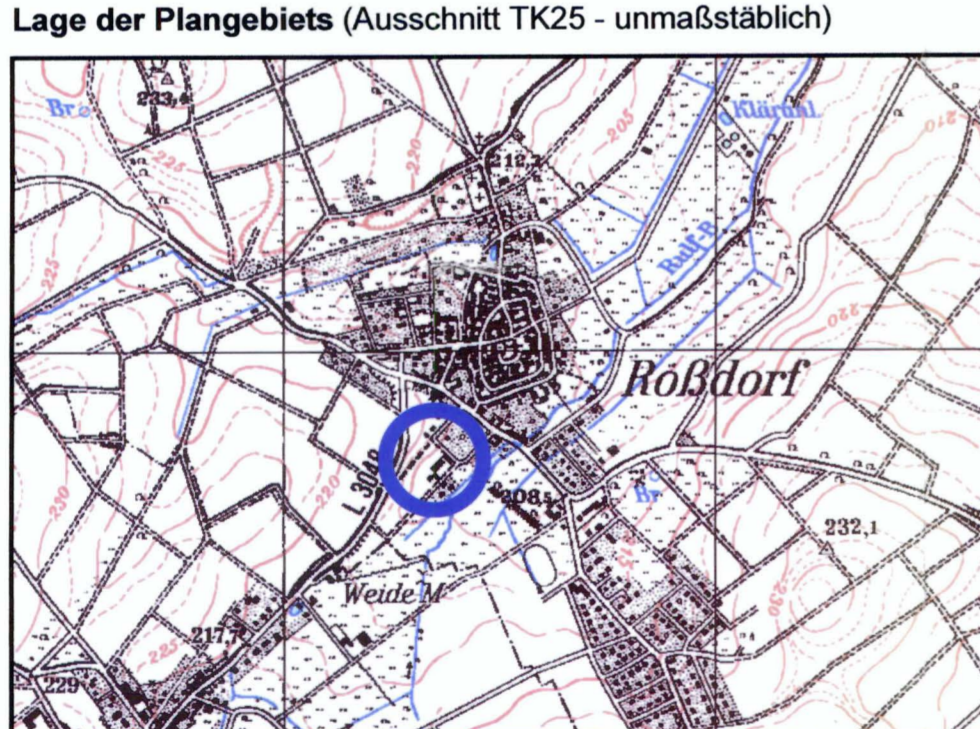
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 19 (4) und § 20 (3) BauNVO**
- 1.1.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) und (9) BauNVO**
- 1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
- 1.3.1 In den mit MI bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe (TH) max. 6,50 m betragen, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in der senkrechten Projektion bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) darf maximal 11,00 m betragen.
- 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:
- 1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.4.2 Einfriedungen sind überwiegend so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune mit mind. 10 cm Bodenabstand).
- 1.4.3 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.4.4 Bestehende heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Pflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze zu ersetzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.5 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.6 Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit einer geeigneten Kletterpflanze pro laufendem Meter gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 1.4.7 Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Parkstände zu bepflanzen. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 1.4.8 Für das auf den unbegrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm Dachfläche herzustellen. Maßgebend ist die Größe der Dachflächen in waagrechter Projektion. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten bzw. zu versickern. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.
- 1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
- 1.5.1 Notwendige Böschungen oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:
- Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus 2,5 m
Neigung: angegeben als Verhältnis von Höhe zu Breite - 1:1,5
- Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
- 2.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.
- 2.2 Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbeflächen, bewegliche Schauländer sowie Großtafelwerbung sind nicht zulässig. Laserlichtanlagen und Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sind unzulässig.

- 3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.2 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.
- 3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.
- 3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAfLITAG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.6 Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Roßdorf. Die hierzu erlassene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- | | |
|---|---|
| Äpfel:
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Malatapfel
Brettache
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburg
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneepfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzironenapfel | Birnen:
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne |
| Süßkirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dörnissens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze
Schneiders späte Knorpel
Schneiders frühe
Vogelkirsche, dunkel
Vogelkirsche, hell | Sauerkirschen:
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe |
| Walnüsse:
Esterhazy II | Pflaumen/Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge |
- 4.2 Großkronige Bäume:
- | | |
|---|---|
| Acer platanoides
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata / platyphyllos
Ulmus glabra | - Spitz-Ahorn
- Schwarzerle
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Steleiche
- Winter- / Sommerlinde
- Bergulme |
|---|---|
- 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume:
- | | |
|--|--|
| Betula pendula
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus Padus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia | - Birke
- Hainbuche
- Holz-Apfelbaum
- Zitter-Pappel
- Traubenkirsche
- Salweide
- Korb-Weide
- Mehlsbeere
- Eberesche |
|--|--|
- 4.4 Sträucher:
- | | |
|---|--|
| Acer campestre
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rubus spec.
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus | - Feld-Ahorn
- Berberitze
- Roter Hartriegel
- Kornelkirsche
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Brombeere, Himbeere
- Hundrose
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball |
|---|--|
- 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- | | |
|---|---|
| Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Lonicera caprifolia
Spalterobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen | - Waldrebe
- Gemeiner Efeu
- Wein
- Geißschlinge |
|---|---|

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **06.06.2005** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Mühlrück" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **07.10.2005**.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom **14.10.2005 bis einschließlich 28.10.2005**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **07.10.2005**.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **07.10.2005** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **10.10.2005 bis zum 28.10.2005** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **19.12.2005** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Stadt Amöneburg, den 08. Feb. 2006

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **20.01.2006** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Amöneburg, den 08. Feb. 2006

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Stadt Amöneburg
Stadtteil Roßdorf

Bebauungsplan "Auf dem Mühlrück, 1. Änderung"

Planungsstand: 12/2005 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing | gez.: Chr. Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: Muehlr1Aend_BPL.mct | Plangröße: 0,5 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel.: 06426/92076 | Fax: 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000