

GEMEINDE FRONHAUSEN, OT. OBERWALGERN

BEBAUUNGSPLAN

> WESTLICH ALTE WEINSTRASSE <

Ort: Fronhausen
 Ortsteil: Oberwalgern
 Plan-Nr.: Westlich Alte Weinstr.
 genehmigt am: 12. März 1993
 Bekanntm. abgeschl. am: 12.3.93

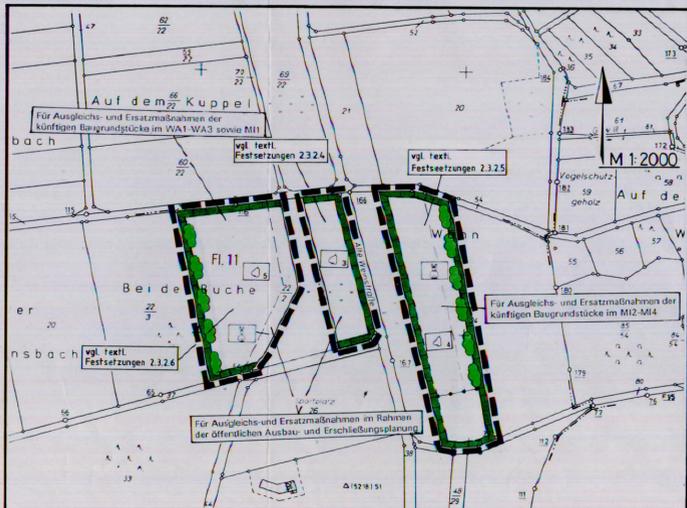
Plankarte 1



M 1:500

Wiesacker

Plankarte 2



M 1:2000

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise/Traufhöhe max.
WA ¹	0,4	0,4	I	o
WA ²	0,4	0,4	I	o
WA ³	0,3	0,6	II	o 5,5m über C
MI ¹	0,4	0,4	I	o
MI ²	0,3	0,6	II	o 5,5m über B
MI ³	0,3	0,6	II	o 6m über A
MI ⁴	0,4	0,8	II	o 6m über D

Hiermit wird öffentlich bekanntgegeben, dass die vorliegende Zeichnung/Anlage (s. L. Blattwurzel) mit dem Katastralschreibereinstimmend ist.
 Datum: 12. März 1993
 Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf
 (Stempel: KREIS MARBURG-BIEDENKOPF)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. S. 466)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WobauERG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. S. 466)
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. S. 466)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.7.1990 (GVBl. S. 476), zuletzt ergänzt durch Gesetz vom 22.12.1992, (GVBl. S. 672)
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977 (GVBl. S. 102)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. S. 466)

- Zeichenerklärung
- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt; max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkte der Außenfläche aufgehend Mauerwerks zur festgesetzten Erdoberfläche bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand bis mit der Oberkante Dachhaut)
- Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsfächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
- Landwirtschaftlichem Verkehr und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Wasser/Quelle
- Grünflächen (öffentlich)
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Erhalt und Pflege der Streuobstwiese, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.1 der textlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Erhalt und Pflege des Teiches sowie der vorgelagerten Obstwälder, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.2 der textlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Erhalt und Pflege des Grabens sowie der Böschung, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.3 der textlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Ergänzende Anpflanzungen von Obstbäumen mit extensiver Nutzung der Unterkultur, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.4 der textlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Anpflanzung von Obstbäumen mit extensiver Nutzung der Unterkultur sowie die Anlage einer Laubstrauchhecke mit vorgelagerten Sukzessionsstreifen, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.5 der textlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Anpflanzung von Obstbäumen mit extensiver Nutzung der Unterkultur sowie die Anlage einer Laubstrauchhecke mit vorgelagerten Sukzessionsstreifen, Maßnahmen vgl. Ziffer 2.3.2.6 der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Laub- und Obstbäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. Textliche Festsetzungen

- Gen. § 9(1) i.V.m. § 9(1)2 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Gen. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. Verpflichtung zur Verwertung von Niederschlagswasser gem. § 51(3) HWG in der z.Zt. gültigen Fassung).
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder Schotterterrassen zu befestigen.
 - Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Maßnahmen: Je angefangene 100 m² Grundfläche auf der kein Obstbaumbestand vorhanden ist, ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Je angefangene 100 m² Grundfläche ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Erhalt und Pflege des Teiches sowie der vorgelagerten Obstwälder, detaillierte Pflegemaßnahmen siehe Landschaftsplan.
 - Erhalt und Pflege der Grabenparzelle sowie des Böschungsbereiches, detaillierte Pflegemaßnahmen siehe Landschaftsplan.
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Je angefangene 100 m² Grundfläche auf der kein Obstbaumbestand vorhanden ist, ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Je angefangene 100 m² Grundfläche ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Anpflanzung eines 5 m tiefen Strauchmantels laut Plankarte (mind. 1 Strauch/qm, Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 5 - 8 Exemplaren). Artenliste siehe 2.4.1. und 2.8.
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Je angefangene 100 m² Grundfläche ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Anpflanzung eines 5 m tiefen Strauchmantels laut Plankarte (mind. 1 Strauch/qm, Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 5 - 8 Exemplaren). Artenliste siehe 2.4.1. und 2.8.
 - Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel zu schützen und zu pflegen, einen für Vögel und Insekten geeigneten Lebensraum Streuobstwiese zu schaffen. Je angefangene 100 m² Grundfläche ist mind. 1 bewässerter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
 - Anpflanzung eines 5 m tiefen Strauchmantels laut Plankarte (mind. 1 Strauch/qm, Pflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu 5 - 8 Exemplaren). Artenliste siehe 2.4.1. und 2.8.
 - Entlang der süd-, west- und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend der Plankarte 1 auf den Baugrundstücken eine geschlossene Laubstrauchhecke mit standortgerechten Laubsträuchern und dazwischen im Abstand von 10m ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Es gilt mind. 1 Strauch/m², folgende Arten sind anzupflanzen:

Laubsträucher	
Corulus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	
Crataegus macrocarpa und Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Eumyrtus europaea	Pflaumbücheln
Cornus sanguinea	Roter Hainregel
Viburnum opulus	Schneeball

 (Artenauswahl Laub- und Obstbäume siehe Anhang Landschaftsplan)
 - Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrün, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Eleu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).
 - Grundsätzlich gilt für Pflanzmaßnahmen gem. §§ 9(1)20 und 25 BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige, d.h. einheimische standortgerechte sowie kulturhistorisch bedeutsame Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.
 - Gen. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO: Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 15° sowie Flachdächer zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.
 - Gen. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1)3 HBO: Einfriedigungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wandermöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen. Mauersockel sind unzulässig.
 - Gen. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1)5 HBO: Mind. 80% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß Ziffer 2.4.1 der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei zur Anrechnung gebracht werden.
 - Artenliste:

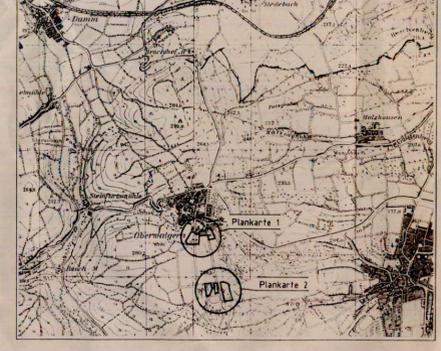
Acer campestre	Feldahorn	Corulus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus spec.	Weißdorn
Betula pendula	Weißliche (Lokalbäume)		
Carpinus betulus	Hainbuche	Eumyrtus europaea	Pflaumbücheln
Fagus sylvatica	Buche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxino excelsior	Eiche	Rosa canina	Heckenrose
Populus tremula	Zitronappel	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Prunus avium	Waldkirche		
Quercus robur	Eiche		
Salix caprea	Schwefel		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Tilia platyphyllos	Sonnenblende		

 (sowie bewährte Hochstammobstbäume und, als nicht heimische Art, Juglans regia - Walnussbaum)

Vermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 24.3.93 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.4.93 in den FRONHAUSER WOCHENBLATT.
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)
- Bürgerbefragung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4.93 in der Verwaltung in der Zeit vom 4.5.93 bis 5.6.93 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.6.93 vorgestellt.
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 8.7.93 bis 13.8.93 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 17.9.93 in den FRONHAUSER WOCHENBLATT.
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 21.10.93 als Satzung beschlossen.
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)
- Anzeige-Genehmigungsvermerk:
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)
- Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.11.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Datum: 04. Nov. 1993
 (Stempel: GEMEINDE FRONHAUSEN, Ortsteil Oberwalgern, Siegel der Gemeinde, Bürgermeister)

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH ALTE WEINSTRASSE"
 Gemeinde Fronhausen
 Ortsteil Oberwalgern
 Datum: Nov. 1993
 bearb.: M. Wolf
 gepr.: R. Die
 gepr.: G. G.

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 SIEDLUNG + LANDSCHAFT + VERKEHR
 Broder Weg 114
 35440 Linden-Lelghestern
 Plangröße (cm): 127x65
 Maßstab: 1:500
 Tel: 06403/950320 * Fax: 950330