



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

- SO SONDERGEBIET: KURGEBIET**
- ZULÄSSIGE NUTZUNGEN (ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN) IN DEN GEBIETEN SO 1, SO 2 UND SO 3:
  - KURMITTELEINRICHTUNGEN
  - KURHEIM, SANATORIUM, KURKLINIK
  - BEHERBERGUNGSBETRIEBE
  - SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN
  - ANLAGEN FÜR SPORTLICHE UND GESUNDEITLICHE ZWECKE
  - WOHNUMGEN FÜR BETRIEBSINHABER, BETRIEBSLEITER UND PERSONAL MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT MAX. 100m<sup>2</sup>
  - KONFERENZRÄUME

- ZULÄSSIGE NUTZUNG IM GEBIET SO 4:
- WOHNUNGEN FÜR BETRIEBSINHABER, BETRIEBSLEITER UND PERSONAL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX.	SO1	SO2	SO3/SO4
GRUNDFLÄCHENZAHL	III	II	II
TRAUFH. TALSÉTIG MAX. (m)	10,00	7,00	5,00
TRAUFH. BERGSETIG MAX. (m)	7,00	7,0 bzw 5,0	3,00
GEBÄUDEH. MAX. (m)	14	12	9

Die HÖHENANGABEN SIND MAXIMALHÖHEN UND BEZIEHEN SICH AUF DAS GEWACHSENE GELÄNDE

ZU TRAUFG- UND GEBÄUDEHÖHEN SIEHE TEXTFESTSETZUNG NR. 1

- HAUPTFIRSTRICHTUNG, ABWEICHUNG MAX. 10° IN JEDE RICHTUNG

- VERKEHRSFLÄCHE

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE: OBSTWIESE

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT SIEHE TEXTFESTSETZUNG NR. 5 u. 6

- ENTWICKLUNG UND PFLEGE VON EXTENSIVGRÜNLAND
- PFLEGE VON EXTENSIVGRÜNLAND MIT OBSTANPFLANZUNG

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1. Trauf- und Gebäudehöhen
- Bezugspunkt für die Angaben zur Trauf- und Gebäudehöhe ist das gewachsene Gelände.
- Im SO 2 ist in den Bereichen, die direkt an das Gebiet SO3 und SO 4 grenzen, nur eine Traufhöhe von 5,00 m zulässig.

Definition Traufhöhe:  
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt des gewachsenen Geländes/ genannter Bezugspunkt zu verstehen.

**Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 2. Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Abweichungen sind bis zu 10 Grad in jeder Richtung zulässig.

**Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB:**

- 3. Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bebaute Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des § 51 (3) HWG zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Grünbewässerung) zu verwenden.

- 4. Die Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten, nicht überdeckte Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine o.ä.).

- 5. Die Fläche F 1 ist zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Der vorhandene Obstbaumbestand und die randlich vorhandenen Sträucher sind zu erhalten. Bis zu einem Alter von 10 Jahren sind die Obstgehölze durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Fläche ist höchstens zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab dem 15. Juni, die zweite ab Anfang September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

- 6. Auf der Fläche F 2 sind hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten) im Abstand von 8 - 12 m zu pflanzen. Die Bäume und die Krautschicht sind extensiv gemäß der Festsetzung zur Fläche F1 zu pflegen.

**Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 a (1) BNatSchG**

- 7. Folgende Festsetzungen sind als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnet:
  - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (Fläche F 1)
  - Pflege von Extensivgrünland mit Obstbaumpflanzung (Fläche F 2)

**Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 8. Auf privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	-
Carpinus betulus	-	Hainbuche	-
Fraxinus excelsior	-	Esche	-
Quercus petraea	-	Traubeneiche	-
Quercus robur	-	Stieleiche	-

- 9. Die Gebäudefassaden, die nach Norden und Westen orientiert sind, sind mindestens zu 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfm zu pflanzen.

Bei Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 20% ist eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen. Empfohlene Kletterpflanzen s. Landschaftsplan

**Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

- 10. Die standortgerechten Gehölze an der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Standortfremde Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

**Festsetzungen gem. § 87 HBO**

- A. Dachneigung  
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Neigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 40 Grad zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auch flachere Neigungen zulässig.
- B. Dachaufbauten  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- C. Dachausschnitte  
Dachflächenausschnitte zur Anlage von Loggien oder Dachgärten sind nur bergseitig zulässig.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- D. Dachdeckung  
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.
- E. Die Fassaden sind ab der Oberkante des Erdgeschosses nur mit nicht leuchtenden Grün-, Braun- oder Grautönen zu gestalten sind, wobei auch eine Holzschalung in den vorgenannten Farbtönen zulässig ist.
- F. Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Gehölzarten sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.
- G. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen; über Erdgleiche hervortretende Sockelmauern sind unzulässig. Zaunanlagen sind zu mindestens 70 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Empfohlene Arten für Schnitthecken:

Ligustrum vulgare	-	Liguster	-
Carpinus betulus	-	Hainbuche	-
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	-

- H. Stützmauern sind mit Natursteinen (z.B. Diabas, Grauwacke, Schiefer) als Trockenmauern herzustellen. Zur Verfügung ist verwitterungsfähiges Material zu verwenden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss am 07.07.1994
- Bekanntgemacht am 21.07.1994
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 25.07.1994 bis 29.07.1994  
bekanntgemacht am 21.07.1994
- Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB vom 18.07.1994 bis 02.09.1994

- 1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 07.07.1994
- 2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
- 3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
- 4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
- 1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 01.08.1994 bis 02.09.1994  
bekanntgemacht am 21.07.1994
- 2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis  
bekanntgemacht am
- 3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis  
bekanntgemacht am
- 4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis  
bekanntgemacht am

Satzungsbeschluss am 15.12.1994

Bestätigung der Verfahrensvermerke  
Magistrat  
Stadt Gladenbach  
35075 Gladenbach am 22.12.1994

Bürgermeister  
KLAUS BARTNIK

Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 27.12.95  
Az.: 34-61 d 04/01 - Gladenbach - 76 -  
Regierungspräsidium Gießen

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 27. April 1995  
Rechtskräftig ab 28. April 1995

Bürgermeister

bruno koch dipl.-ing. m. benzko  
Stadtteambauarchitekt und planungsbüro für städtebau und landschaft

büro: alte chaussee 4  
35814 abber - werrdorf  
telefon: 06443-471 u. 1411  
telefax: 06443-472

gez.	e. brühl	17.06.94		
gea.	m. benzko	04.11.94		
gea.	s. neuhaus	11.11.94		

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung: Gladenbach Flur: 31

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 29.07.1994 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Auftrag:  
Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf  
Katasteramt  
Biedenkopf, den 04.08.1994

Osterheld (Vermessungsamt)



**STADT GLADENBACH**

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

KERNSTADT