

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Anwendungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
Der Anwendungsbereich der textl. Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl bestimmt. Die Werte sind als Höchstgrenze festgesetzt.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die überbaubare Fläche festgelegt. Die innerhalb der überbaubaren Fläche angegebenen Firstrichtungen sind für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

5.0 Trauf- und Firsthöhen
Die traufseitige Außenwandhöhe, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zu dem gedachten Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut dürfen höchstens betragen:

bei eingeschossigen Bauwerken:	Traufhöhe 3,85 m
	Firsthöhe 8,50 m
bei zweigeschossigen Bauwerken:	Traufhöhe 7,00 m
	Firsthöhe 12,00 m

Der Bezugspunkt wird gebildet aus der dem Grundstück zugeordneten Fahrbahnkante und der Mitte des Grundstückes.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5,00 m betragen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbind. mit § 118 HBO und § 4 HektG)

1.0 Pflanzmaßnahmen
Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für eintragene Bäume mit den nachfolgend genannten Gehölzen auszuführen:

1.1 Artenauswahl für die Standortempfehlungen von Obstbäumen in der als Streuobstwiese gekennzeichneten Fläche:
Mindestgröße / Qualität: Obstbaumhochstamm
- Apfelbäume in Arten
- Birnbäume
- Zwetschenbäume

1.2 Freiflächen der Baugrundstücke
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Ein Anteil von ca. 30 % soll aus Bäumen und Strauchpflanzen bestehen. Je Grundstück - Vorortfläche ist ein hochwachsender einheimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern besonders gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandbepflanzung zu 85 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 1 qm Grundstücksfläche ist ein Strauch und pro 4 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu rechnen. Das Anpflanzen von Nadel- sowie weiteren nicht standorterechten Gehölzen ist unzulässig.
Für die Begrünung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

hohe Bäume:	(Berg- und Spitzahorn)
Acer-Arten	(Stieleiche)
Quercus robur	(Traubeneiche)
Quercus petraea	(Winterlinde)
Tilia cordata	(Sommerlinde)
Tilia platyphyllos	(Bergulme)
Ulmus glabra	
mittlere Bäume:	(Feldahorn)
Acer campestre	(Hainbuche)
Carpinus betulus	(Vogelkirsche)
Prunus avium	(Eberesche)
Sorbus aucuparia	(Schwarzer Holunder)
Sambucus nigra	(Salweide)
Salix caprea-nas	(Sandbirke)
Betula pendula (verrucosa)	(Wildapfel)
Malus sylvestris	
verschied. Obstbaum-Arten:	(Hochstämme)
Apfelbäume in Arten	
Birnbäume in Arten	
Zwetschenbäume in Arten	
Sträucher:	(Haselnuß)
Corylus avellana	(Kornelkirsche)
Cornus mas	(Liguster)
Ligustrum vulgare	(Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Hundsrose)
Rosa canina	(Brombeere)
Rubus fruticosus	(Schlehe)
Prunus spinosa	(Hartleugel)
Cornus sanguinea	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus oxyacantha	(gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum opulus	

2. Gehwege
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierzu zählt auch eine fugenreiche im Sandbett verlegte Pflasterung (Naturstein- bzw. Kunststeinpflaster - jedoch keine Plattenbeläge). Die Fugen sind nicht zu vermörteln.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Marburg, den 07.08.1990
Der Landrat des Landkreises Marburg - Biedenkopf - Katasteramt
im Auftrag
(Lips)
Vermessungsoberrat

Aufgestellt:
Gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.01.1985
Stadttalendorf, den 03.07.1989
Der Magistrat der Stadt 3570 Stadttalendorf
Rakow (Rakow) 1. Stadtrat

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:
Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BauGB wurde in der Zeit vom 15.04.1985 bis einschl. 29.04.1985 durch öffentliche Ausstellung der Planung durchgeführt. Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte am 15.04.1985, die Anhörung am 29.04.1985 jeweils in einer öffentlichen Versammlung.
Stadttalendorf, den 03.07.1989
Der Magistrat der Stadt 3570 Stadttalendorf
Rakow (Rakow) 1. Stadtrat

Offengelegt:
Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16. Sep. 1991 bis 17. Okt. 1991 gemäß § 3 (2) BauGB offengelegt.
Stadttalendorf, den 4.05.1992
Der Magistrat der Stadt 3570 Stadttalendorf
Rakow (Rakow) 1. Stadtrat

Genehmigt:
Gießen, den
Der Regierungspräsident

Vermerk über die öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung:
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Stadttalendorf, den
Der Magistrat der Stadt 3570 Stadttalendorf

Planzeichenerklärung gemäß Planzielverordnung vom 30. Juli 1981

WA Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschößflächenzahl

0 offene Bauweise

GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Abgrenzung unterird. ledi. Nutzungen

Verkehrflächen:
Straßenverkehrsfläche

Landwirtschaftlicher Weg

Baugrenze **Überbaubare Fläche**

Firstrichtung der Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

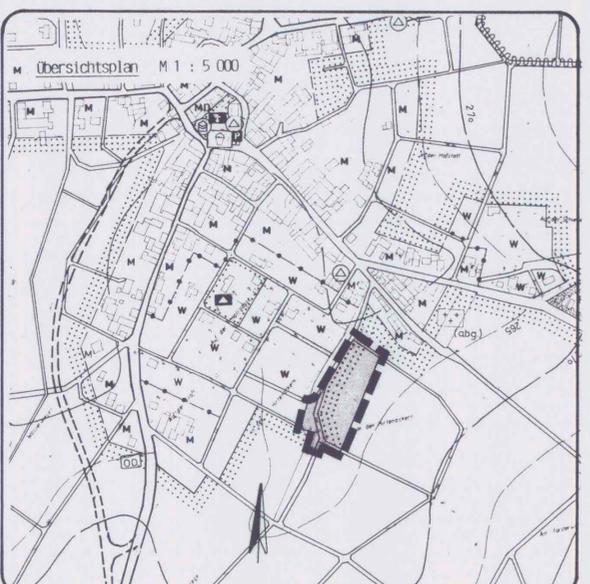
private Grünfläche
- Streuobstwiese -

öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün -

Anpflanzen von Bäumen

AUFGESTELLT:
Nach den Bestimmungen des

- BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2250, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949),
- BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- BauNVO i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127),
- Verordnung über die Aufnahme von auf Länderrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102)
- HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I, S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I, S. 317),
- Hess. Garagenverordnung vom 18.05.1977 (GVBl. I, S. 216),
- PlanzV vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).



II. Gestaltungssatzung (§ 118 (1) HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

§ 1 Geltungsbereich
Der Anwendungsbereich dieser Satzung wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

§ 2 Dächer

2.1 Dachform
Zur Bewahrung des Ortsbildes sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm u. Walddächer sowie untergeordnete Dachaufbauten (Gaupen, Zwerggiebel) zulässig. Garagen sind hiervon ausgenommen. Die Summe der Gaupenbreite darf die Hälfte der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.2 Dachneigung
Die Mindestdachneigung der baulichen Anlagen beträgt 25° aller Teilung. Garagen sind hiervon ausgenommen.

2.3 Dachdeckung
Dachdeckungen mit Wellenblechplatten und sonstige großformatige Kunststoffplatten sind unzulässig. Zu empfehlen sind rote bis rotbraune Ziegeldächer sowie rote bis rotbraune Pfannen.

§ 3 Fassaden

3.1 Farbliche Gestaltung
Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten.

3.2 Fassadenmaterialien
Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, z. B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten, Metallverkleidungen.

§ 4 Einfriedigungen

- Die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen wird auf 0,80 m beschränkt.
- Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßenbildes nicht stören. Einfriedigungen sollen nicht als Mauern ausgebildet werden. Lebende Hecken sind als Einfriedigungen vorzuziehen.
- Zäune sollten über Grund einen etwa 15 cm hohen Freiraum lassen, damit wandernde Tierarten, wie z. B. Igel, nicht ausgegrenzt werden.

§ 5 Stützmauern
Soweit auf den gärtnerisch gestalteten Grundstücksfreiflächen Stützmauern erforderlich werden, sind diese als Natursteinmauern (Trockenmauern) herzustellen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Wasserschutzzone:
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Mohrratal und Stadttalendorf des "ZMW".
Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind im § 4 der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Mohrratal und Stadttalendorf des Zweckverbandes "Mittelhess. Wasserwerke", Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987 - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2573 - 2578 aufgeführt.
Im Bereich des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Verbote einzuhalten:
Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von ~~Rechtsvorschriften~~ wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom ~~30.9.92~~
Az.: 34-61 d. ~~1992~~
Regierungspräsident ~~Stadttalendorf~~
im Auftrag
P. ~~1992~~

STADT STADTALLENDORF

Bebauungsplan Nr. 29

"Allendorfer Grund" im Stadtteil Erksdorf

Fassung: Juni 91

Öffentliche Bekanntmachung Nr. 145/1992

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Allendorfer Grund“ im Stadtteil Erksdorf

Verfügung des Regierungspräsidiums in Gießen vom 30. 7. 1992, Gz.: 34-81 d 04/01 - Erksdorf - 2 -

Das Regierungspräsidium in Gießen hat aufgrund des § 11 (3) Baugesetzbuch (BauGB) den ihm angezeigten Bebauungsplan Nr. 29 „Allendorfer Grund“ im Stadtteil Erksdorf und das Planaufstellungsverfahren geprüft. Es hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würden, geltend gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Allendorfer Grund“ im Stadtteil Erksdorf nebst Begründung kann gem. § 12 BauGB ab Montag, den 9. November 1992, während der Dienststunden - und zwar montags bis donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr und freitags von 8.00-12.00 Uhr - bei der Stadtverwaltung der Stadt Stadtallendorf, Bahnhofstraße 2, Zimmer 50, jederzeit eingesehen werden. Die Unterlagen werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Allendorfer Grund“ der Stadt Stadtallendorf im Stadtteil Erksdorf gem. § 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 8 (4) der Hauptsatzung der Stadt vom 9. 11. 1992 bis einschl. 9. 12. 1992 während der o. a. Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Stadtallendorf, Bahnhofstraße 2, Zimmer Nr. 50, öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 215 (1) BauGB sind unbeachtlich

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung - spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung - wird der Bebauungsplan Nr. 29 „Allendorfer Grund“ im Stadtteil Erksdorf rechtsverbindlich.

Stadtallendorf, den 27. Oktober 1992

Der Magistrat der Stadt 3570 Stadtallendorf, Rakow, Erster Stadtrat

X