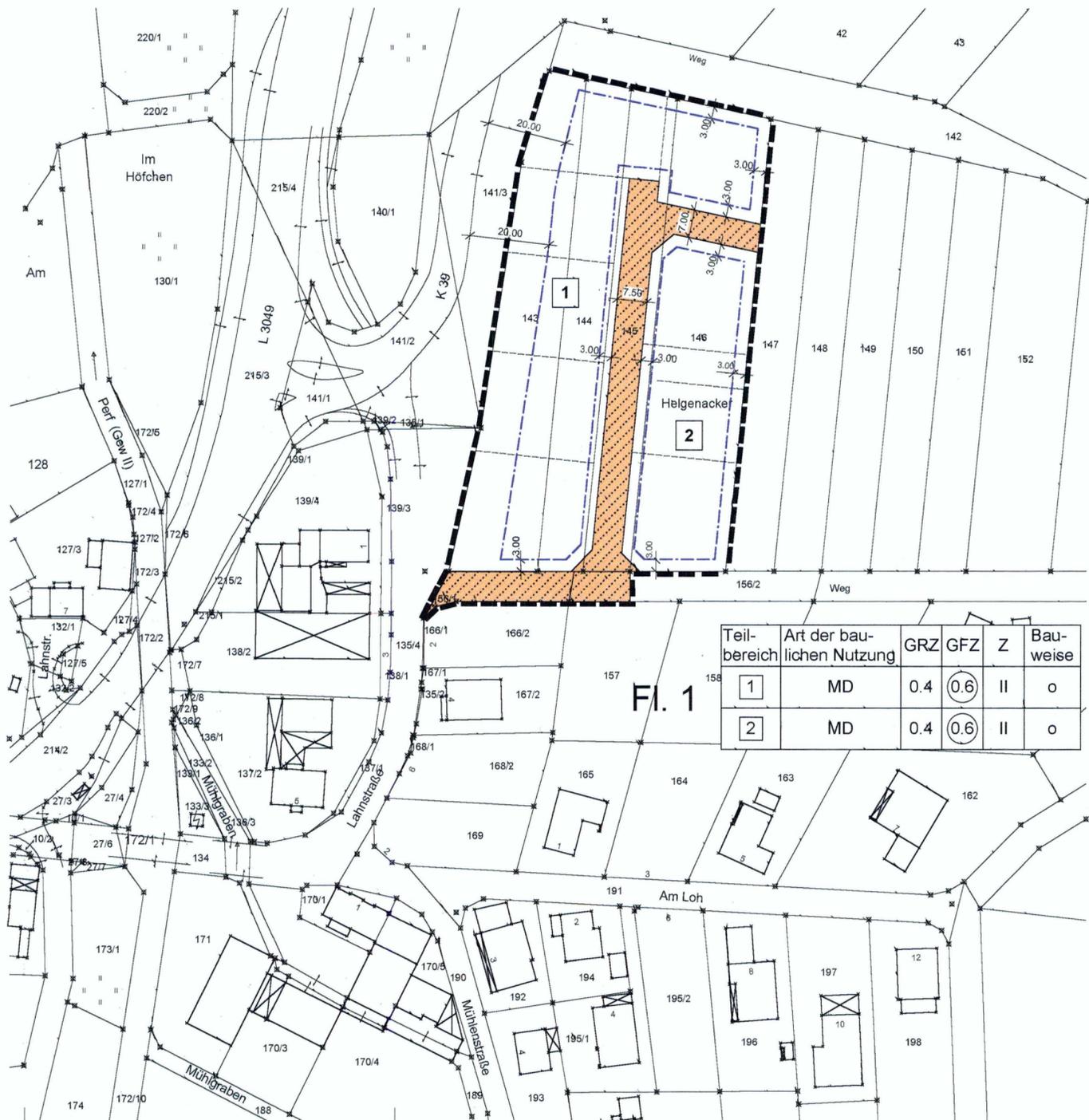


Bebauungsplan "Helgenacker"



Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MD	0,4	0,6	II	o
2	MD	0,4	0,6	II	o

1. Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

MD Dörfgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

--- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Empfohlene Grundstücksgrenzen

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 160** Flurnummer
- Fl. 1** Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

2.0 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 (1) i.V.m. § 14 BauNVO Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 begrenzt.
- 2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Nr. 3 BauNVO Bei Berechnungen der Geschossflächenzahl werden die Flächen von Aufenthaltsräumen mit $h > 1,50$ m in Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträumen mitgerechnet.
- 2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die max. Gebäudehöhe auf 9,00 m festgelegt. Die Gebäudehöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an die Außenwand bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.5 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen
 - 2.5.1 Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren (§ 1a Abs. 1 BauGB). Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise anzuwenden (Schotterrassen, Kies-/Splittdecken, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.
 - 2.5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen. Davon ist ein Flächenanteil von mindestens 40% mit einheimischen und standortgemäßen Bäumen, Obstbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die mit Planzeichen 13.2.1 (PflanzV) festgesetzte Fläche ist mit einheimischen, Strauch- und Baumarten gemäß den Erläuterungen in der Begründung zu bepflanzen. Ausführung und Pflanzenqualitäten richten sich nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Steffenberg. In der Pflanzfläche sind keine Stellplätze oder Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) oder andere bauliche Anlagen zulässig.
 - 2.5.3 Regenwasserableitung Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO: Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von mind. 25 l/qm überbauter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.
- 2.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper 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 3,00 m. Neigung: angegeben als Verhältnis Höhe zu Breite: 1:1,5. Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.
- 2.7 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9, Abs. 1a BauGB Die unter Ziffer 6.8 (Eingriffs-Kompensations-Bilanz als Plausibilitätskontrolle) in der Begründung festgestellte Biotopwertminderung bzw. deren Ausgleich aus dem Ökokonto wird mit folgenden Anteilen zugeordnet: 1.937 Punkte für öffentliche Erschließungsmaßnahmen 9.950 Punkte für Wohnbauflächen
- 3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO
 - 3.1 Dachgestaltung
 - 3.1.1 Dachneigungen sind zulässig zwischen 0° und 40°.
 - 3.1.2 Farbe der Dachmaterialien Dächer sind mit Materialien in den Farben schwarz, anthrazit, grau oder braun zu decken. Bei Flachdächern ist Kies und Begrünung zulässig.

Bearbeitung:

Düringer und Partner
Architekten Stadtplaner
Meisenweg 2
35683 Dillenburg
Telefon 02771-8709-0
Telefax 02771-8709-99
E-mail dueringer-partner@t-online.de
Internet www.dueringerundpartner.de

Bearbeitungsdaten:		
e	Tabelle "Art u. Maß der baulichen Nutzung" ergänzt Pkt. 2.7 Textliche Festsetzungen ergänzt	C.M. Juni 05
d	Verkleinerung Planbereich, Änderung Verkehrsfläche, Änderung Grundstückseinteilung	C.M. Juni 05
c	Planzeichen "Umgr. von Flächen..." Bäume u. Sträucher eintragen	C.M. Febr. 05
b	Baugrenzen eingetragen etc.	C.M. Nov. 04
a	Entwurf	C.M. Mai 03
index		gez. datum

Bebauungsplan "Helgenacker"
Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Quotshausen

M 1:1000

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.03.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.06.2005 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Steffenberg "Der Bote".
2. Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.06. bis 29.07.2005 einschl. statt. Die Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.06.2005 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Steffenberg "Der Bote".
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.06. bis 29.07.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16.06.2005 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Steffenberg "Der Bote".
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Der Planentwurf wurde am 10.10.2005 als Satzung beschlossen.
5. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Gemeindevorstand

Pflingst
(Bürgermeister)