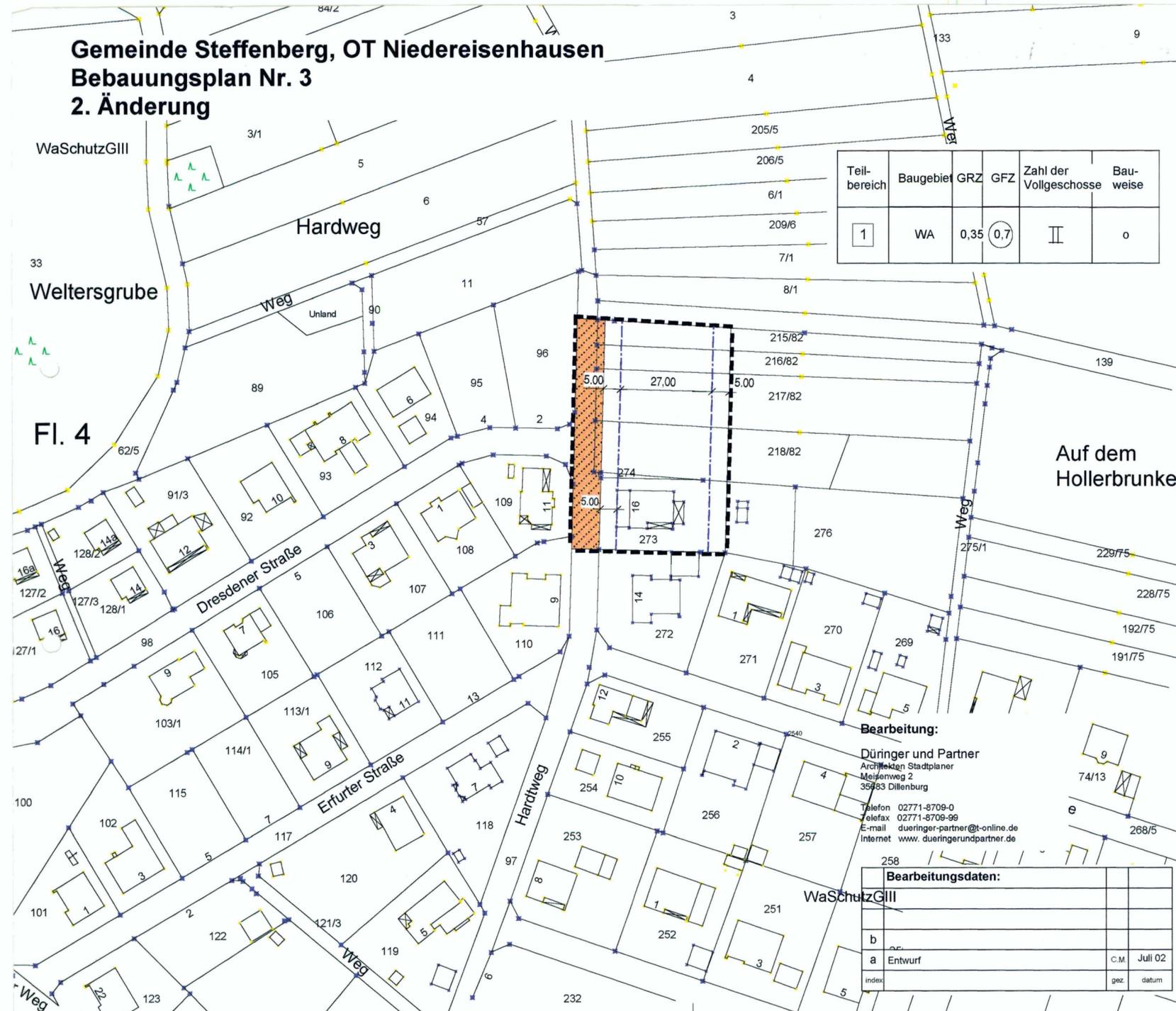


Gemeinde Steffenberg, OT Niedereisenhausen
Bebauungsplan Nr. 3
2. Änderung



Teilbereich	Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
1	WA	0,35	0,7	II	o

Bearbeitungsdaten:

b			
a	Entwurf	C.M.	Juli 02
index		gez.	datum

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S.137) Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.134) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

Hinweis

Der 2. Änderungsplan ersetzt mit Inkrafttreten die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 31.8.1966 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 der damaligen Gemeinde Niedereisenhausen.

1. Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,35 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche

1.5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ☐ Vorhandene Bebauung
- 274 Flurstücksnummern

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 (1) 29 BauGB: Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% zu befestigen; Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB:
 - 2.2.1 Pro angefangene 100qm Pflanzfläche ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen; der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO
 - 3.1.1 Einfriedungen
Zulässig sind gehobelte Holzlatten und Halbrundhölzer - Lattung auf Abstand - in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
 - 3.1.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
 - 3.1.3 Grundstücksfreiflächen
Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach 2.7.3 anzupflanzenden Obstbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25qm, 1 Strauch 1qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (2) HBO: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten; der Zisternenüberlauf ist an den Ortskanal anzuschließen.
- 3.3 Artenliste (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	
Acer campestre - Feldahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Buche Juglans regia - Walnuß	Quercus robur - Stieleiche Quercus petraea - Traubeneiche Tilia cordata - Winterlinde Aesculus hippocastanum - Roßkastanie bewährte Hochstammobstbäume
Mit Ausnahme von Hochstammobstbäumen sind Solitäre mit einem Stammumfang von mind. 14-16cm anzupflanzen. Bei Baumscheiben beträgt die Mindestgröße 8 qm.	
Artenliste 2 (Sträucher):	
Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Crataegus mongyna - Weißdorn Crataegus laevigata	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa canina - Hundrose
sowie an blühenden Ziersträuchern	
Cornus mas - Kornelkirsche Laburnum vulgare - Goldregen Mespilus germanica - Mispel	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin Syringa - Flieder
und Beerenobst	
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum - Rote Johannisbeere Ribes uva-crispa - Stachelbeere	Rubus fruticosus spec. - Brombeeren Rubus idaeus - Himbeere
Artenliste 3: Kletterpflanzen	
Campsis radicans - Trompetenblume Clematis montana Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe Hedera helix - Efeu Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein	Lonicera caprifolium - Geißblatt Polygonum aubertii - Kletterknöterich Vitis vinifera - Echter Wein Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
 Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 29.08.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.09.2002 im "Hinterland extra".

Steffenberg, den 11.12.2002

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
 Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.09.2002 bis einschl. 01.10.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 10.09.002 im "Hinterland extra".

Steffenberg, den 11.12.2002

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
 Der Planentwurf wurde am 07.11.2002 als Satzung beschlossen.

Steffenberg, den 11.12.2002

4. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am 19.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Steffenberg, den 11.12.2002

NR 3

Siegel der Gemeinde Steffenberg



Siegel der Gemeinde Steffenberg



Siegel der Gemeinde Steffenberg



Siegel der Gemeinde Steffenberg

