

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA	II
0,3	0,6
o SD/PD	

Ausschnitt aus der Flurkarte/Auszug aus den Katasterbüchern
 Gemeinde Steffenberg
 Gemarkung Niedereisenhausen
 Flur 9
 Maßstab 1:1000
 Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf -Katasteramt-

ZEICHENERKLÄRUNG
(Planzeichen gem. PlanzVO)

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
- Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen
 - Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB hier: öffentliche Grünfläche
 - o Baum anzupflanzen
 - o Baum zu erhalten
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
 - o-o-o unterirdisch (20 kV-Kabel)
- Sonstige Planzeichen
 - ⊙ Transformatorstation
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gilt folgender Textteil:
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Grünflächen
Auf den Grünflächen lt. Grünordnungsplan, die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurden, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1) 20 BauGB
 - Hof-, Stellflächen, Garagenzufahrten und fußläufige Verbindungswege sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder Natur- und Betonsteinpflaster in fugenreicher, wasserdurchlässiger Verlegeart), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Geeignete Fassaden (z.B. Flächen mit weniger als 20% Fensteranteil) sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden (je lfd. 5 m, 2 Pflanzen; Arten: vgl. Pflanzliste).
 - Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist zur Schonung der Trinkwasserreserven in Zisternen mit einem Volumen von mindestens 25 l/qm überbauter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gem. HBO § 87 (1) 1, 3 u. 5)
- Dächer
 - Zulässig sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD).
 - Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 42°.
 - Die Dachflächen sind mit Ziegeln einzudecken. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Grasdächer und Sonnenkollektoren zulässig.
 - Dachgauben sind nur in Form von Giebelgauben bis 1,50 m Breite und bei einer Dachneigung von über 35° zulässig. Je Dachfläche sind nur zwei Gauben zulässig.
 - Traufhöhen
Die zulässige Traufhöhe für die Gebäude an der Schulstraße beträgt maximal 3,00 m.
Gemessen wird die Traufhöhe zwischen der Oberkante der Schulstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren.
 - Grundstücksgestaltung
 - In den nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine Versiegelung des Bodens, soweit es sich nicht um Stellplätze, Zufahrten und erforderliche Hauszugänge handelt, nicht zulässig.
 - Es dürfen maximal 50 % der Vorgartenfläche für Zufahrten und Parkplätze befestigt werden.
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Stäuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Bituminöse oder betonierte Versiegelungen sind nicht zulässig.
 - Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger, straßenraumwirksamer Laubbau sowie zwei hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten anzupflanzen.
 - Die Grundstückseinfriedungen sind so zu gestalten, daß es zu keiner Behinderung der Wanderbewegung von Kleintieren kommt (Mindestabstand vom Boden: 15 cm). Einfriedungen sind in Form von Standortgerechten Hecken, Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste) oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung anzulegen. Mauern sind nur zulässig, wenn sie als Naturstein-Trockenmauern ausgebildet werden. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

- C. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG)
- Auf den Teilparzellen 2/1 und 31/5 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume im südlichen Bereich der Parzelle 2/1 sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb von zwei Jahren zu ersetzen.
 - Gemäß der Planzeichnung ist der Obstbaumbestand auf dem südlichen Bereich der Parzelle 2/1 und dem nordwestlichen Bereich der Parzelle 31/5 zu erweitern bzw. neu anzulegen: Pflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen bei einem Pflanzabstand von acht Metern auf der Teilparzelle 2/1 und Pflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen auf der Teilparzelle 31/5.
 - Die Flächen sind weiterhin als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen (Mahd oder Beweidung). Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Anfallendes Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.
 - Auf den gekennzeichneten Flächen (Parzellen 92/2 und der Teilparzelle zwischen Parzelle 92/2 und der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches) westlich der Sandstraße und des Parkplatzes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die in Ansätzen vorhandene Bachbegleitvegetation ist zu erhalten und zu pflegen.
 - Entlang des Fließgewässers (Perf) ist ein ca. 5 m breiter Ufergehölzsaum aus Schwarzerlen, Weiden, Eschen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Pflanzungen sollen in Form von Gehölzgruppen angelegt werden, um den Zugang zum Gewässer sowie den Abfluß der Hoch- und Stauwasser zu gewährleisten.
 - Die Ansätze des Röhrichs sind im Überschwemmungsbereich zu erhalten und durch Aussäen bzw. Anpflanzen von Rohrglanzgras und Uferstauden weiter zu entwickeln.
 - Die Restgrünfläche nördlich des Parkplatzes ist nur oberhalb der Wasserwechselzone zu mähen oder zu beweidern (keine Standweide sondern nur kurzfristige Umtriebsweide). Hierbei gelten ebenfalls die extensiven Nutzungsaufgaben, d.h. Düngung und Pestizideinsatz sind strikt verboten. Das eventuell anfallende Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - Der Uferabschnitt westlich des Parkplatzes, der durch Viehvertritt geschädigt ist, ist durch Leitsteine gegen weiteres Abspülen des Ufers zu sichern (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt; im Rahmen der Gewässerunterhaltung, ohne wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 59 ff. "Planfeststellung, Plangenehmigung", HWG).
 - Über die gesamte Länge des Parkplatzes von ca. 40 m sind an dessen westlich angrenzender Grünfläche, auf einem ca. 2 m breitem Streifen, 5 hochstämmige Laubbäume (vorzugsweise Esche, Eberesche und Ahorn) zu pflanzen.

- Die verbleibende Grünfläche zwischen dem Parkplatz und der Perf ist aus der Weidenutzung herauszunehmen, mit einer Wiesengräsermischung neu einzusäen und durch eine einschürige Mahd (ab dem 15. Juli), unter Abtransport des Mähgutes von der Fläche, zu bewirtschaften. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Pflanzliste zu Pkt. C.2:**
- Bäume:** Schwarzerle, Baumweiden (Bruchweide, Fahlweide, Silberweide), Vogelkirsche, Esche, Hainbuche, Feldahorn
- Stauden:** Blutweiderich, Gilbweiderich, Mädesüß, Waldengelwurz
- 3. Pflanzliste**
- 3.1 Bäume und Sträucher:**
- | | |
|--------------|----------------|
| Feldahorn | Hartriegel |
| Bergahorn | Hasel |
| Hainbuche | Weißdorn |
| Rotbuche | Pfaffenhütchen |
| Esche | Heckenkirsche |
| Vogelkirsche | Schlehe |
| Stieleiche | Hundsrose |
| Winterlinde | Holunder |
| | Schneeball |
- 3.2 Nutzsträucher:**
- Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Brombeere
Himbeere
Haselnuß
- 3.3 Fassadenbegrünung:**
- | | |
|-------------|---------------|
| Efeu | bis 25 m Höhe |
| Waldrebe | 15 m |
| Wilder Wein | 12 m |
| Weinrebe | 8 m |
| Geißblatt | 5 m |
| Hopfen | 6 m |
| Spalierobst | 6 m |
- 3.4 Obstbaumarten (Auswahl):**
- Apfel:** Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Schafsnase
Closter
Ontario
Winterrambur
Schöne aus Nordhausen
Bismarckapfel
Winterzitronenapfel
Roter von Boskoop
- Birnen:** Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Obstgöster. Weinbirne
- Zwetschgen:** Lützensacher Frühe
Hauszwetschge
- 3.5 Koniferen:**
Wenn Koniferen gepflanzt werden, sollten einheimische Arten bevorzugt werden, z.B. Wacholder (Juniperus communis) und Eibe (Taxus baccata).

- D. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gemeinsamer Erlass "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben" des MfL und MfB vom 07.09.1983 (StAnz 83, S. 1892).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. S. 655) mit Inkrafttreten zum 01. Juni 1994.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04. April 1990.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch den Einigungsvertrag am 31. August 1990 (BGBl. II S. 889 und 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

E. VERFAHRENSVERMERKE

Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.02.1994 bis 18.02.1994 in der Gemeindeverwaltung Steffenberg.
Bekanntgemacht am 09.02.1994.

Steffenberg, den 19.1.1995
Gemeinde Steffenberg
Bürgermeister

Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen am 27.01.1994, bekanntgemacht am 09.02.1994, durchgeführt vom 21.02.1994 bis 21.03.1994.
Steffenberg, den 19.1.1995
Gemeinde Steffenberg
Bürgermeister

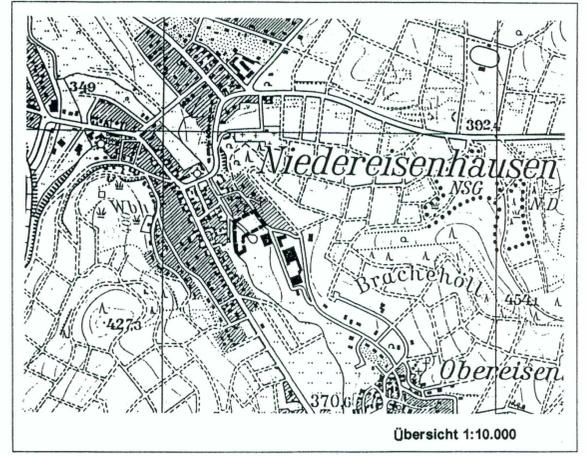
Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen am 07.07.1994, durchgeführt vom 01.08.1994 bis 05.09.1994.
Steffenberg, den 19.1.1995
Gemeinde Steffenberg
Bürgermeister

Satzungsbeschuß (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG) durch die Gemeindevertretung am 17.11.1994.
Steffenberg, den 19.1.1995
Gemeinde Steffenberg
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 Satz 4 BauGB vom 07.12.1994.
Steffenberg, den 19.1.1995
Gemeinde Steffenberg
Bürgermeister

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE STEFFENBERG

ORTSTEIL NIEDEREISENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2



November 1994