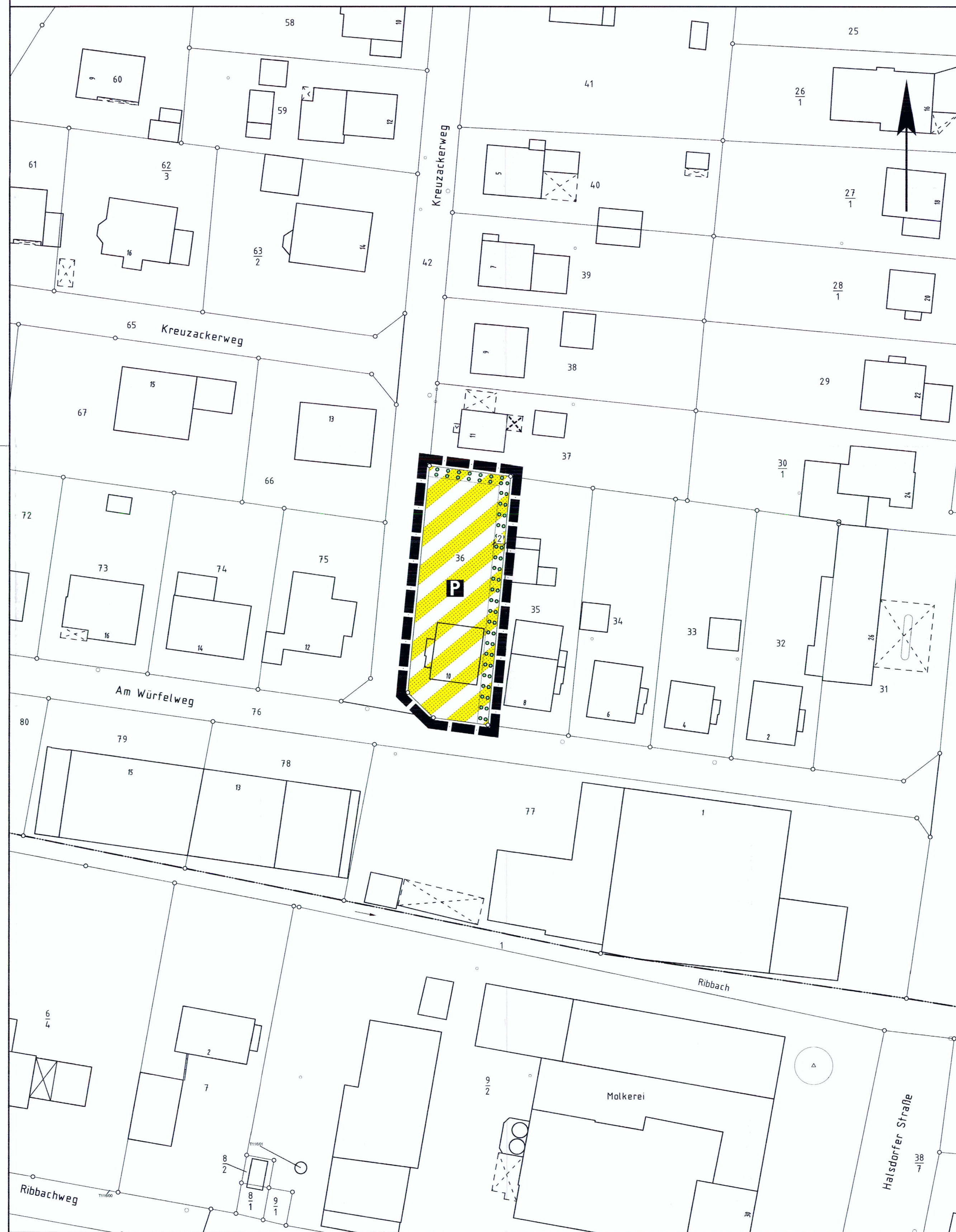


Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

Bebauungsplan

"Am Würfelweg, Flur 2, Flurstück 36"



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Verkehrsflächen
1.2.1.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Private Park- und Abstellfläche
1.2.2		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.2.1		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.3		Sonstige Planzeichen
1.2.3.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren.

2.1.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Anpflanzung einer geschlossenen, mindestens 2 m hohen Hecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze (zur Artenauswahl s.u.). Die Pflanzdichte beträgt 2-4 Pflanzen je 1 m².

Artenlisten für Anpflanzungen:

Gehölzliste:		
Acer campestre	- Feldahorn	(besondere Eignung für höhere Schnitthecken)
Fagus sylvatica	- Rotbuche	(besondere Eignung für höhere Schnitthecken)
Ligustrum vulgare	- Liguster	(besondere Eignung für höhere Schnitthecken)
Taxus baccata	- Eibe	(besondere Eignung für höhere Schnitthecken)
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Crataegus laevigata	- Weißdorn	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeholz, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II/B der Wasserwerke Wohratal und Stadtdorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke". Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtdorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke", Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2.11.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373-2378.

4.2 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wohratal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte vor Abriss des vorhandenen Wohnhauses durch fachkundiges Personal eine Überprüfung auf vorhandene Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten vorgenommen werden.

Im Rahmen der Abrucharbeiten sind Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde anzuzeigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eine eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	20.03.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.04.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	30.04.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	14.05.2012 15.06.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.08.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich durch Aushang.

Ausfertigungsvemerke:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wohratal, den 03.09.2012

Bürgermeister Peter Hartmann
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 05.09.2012

Wohratal, den 05.10.2012

Bürgermeister Peter Hartmann
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 24.04.2012
 07.05.2012
 20.07.2012

Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra
 (vorhabenbezogener) Bebauungsplan
 "Am Würfelweg, Flur 2, Flurstück 36"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 Satzung

Bearbeitet: Schade
 CAD: Roefling
 Maßstab: 1 : 500