

Bauleitplanung der Gemeinde Meinhard

2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Gänsegurgel“ Gemarkung Schwebda

Stand 12.04.2005

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 5 und 6, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (0,3), die Geschosflächenzahl (0,3 bzw. 0,6), die Anzahl der Vollgeschosse (I bzw. II) und die Trauf- bzw. Firsthöhe (5,50 m/7,0 m bzw. 10,0 m) festgesetzt.

(2) Bezugsebene für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss 0,2 bis 1,0 m über der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche liegen, gemessen in der auf die Gebäudelänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

(3) Die festgesetzte Traufhöhe wird bei dem jeweiligen Gebäude als Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

(1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Eckgrundstücken können Ausnahmen zugelassen werden.

(2) Gemäß § 14 (1) werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und Hundezwinger ausgeschlossen.

(3) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Es werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf den überbauten und versiegelten Flächen anfällt, festgesetzt. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und durch entsprechende randliche Bepflanzung in die Örtlichkeit einzubinden. Die Flächen sind, soweit funktional möglich, extensiv zu pflegen.

2.9 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

(2) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

(4) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit einer maximal zulässigen Abweichung von 2,0 m vorzunehmen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Versorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Verkehrsorganisation kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

(5) Durch Planzeichnung wird die Erhaltung von Bäumen und von Sträuchern festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist zu schützen und zu erhalten. Dies gilt insbesondere in jeder Phase der Bauausführung (DIN 18920).

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer

Dachaufbauten sind generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Der Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortsgang beträgt 1,50 m.

3.2 Regenwasserrückhaltung

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll eine Rückhaltung in Form einer Zisterne, z.B. zur Bewässerung des Gartens, vorgesehen werden. Das übrige auf den Grundstücken anfallende Regenwasser sollte auf den Grundstücksflächen flächig versickert werden.

3.3 Werbeanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.
- (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muß nachgewiesen werden.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit einer wassergebundenen Decke, Schotter, wasserdurchlässiger Pflasterung mit breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind i.V. mit § 16 HessNRG um 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

3.6 Solarenergie

Solaranlagen sind zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

4.3 Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

4.4 Zum Schutz des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass für die Anlage von Versickerungsanlagen die Anforderungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - zu beachten sind.

Bei Bau von Brauchwassernutzungsanlagen sind die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 55 und die DIN 1989 zu beachten. Die Inbetriebnahme der Brauchwasseranlage ist dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.