

LEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	DACHNEIGUNG
DACHFORM	GESCHLOSSFLÄCHENZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	
MAX. ZULÄSSIGE, TALSSEITIGE TRAUPTIEFE	

WA

ALLGEMEINES WOHNBEFRIEHT	
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)	
OFFENE BAUWEISE	
S, W, Kw	

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFÄCHE (mit Mittelachse)	
GEHWEG	

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT	
ZWECKBESTIMMUNG:	
SONSTIGE GÄRTEN - Gartentyp "Grabmäler"	

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
NUTZUNGSDIFFERENZIERUNG	
STREUOBSTBAU AUF DAUERGRÜNLAND	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR WÄRMENUTZUNG, WASSERPFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

BÄUME - zu erhalten (alter Obstbaumbestand)

BÄUME - anzupflanzen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Mit Leitungswasser zu belastende Fläche

Erdbahnel

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

VORHANDENE BEBAUUNG

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSZEICHNUNG

VERMESSUNGSPUNKT

HÖHENLINIE

BÄSCHUNG

TREPPEN

STÜTZMAUER, geplant

* Behandlung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll möglichst getrennt gesammelt und als Brauchwasser z.B. für Gartenbewässerung genutzt werden

HINWEISE:

- Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG).
- Planänderungen in der Katastergrundlage bezüglich der Nutzungsarten wurden nicht berücksichtigt.
- Von Förderungen nach Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigungen ist die Straßensanierungsverwaltung freigestellt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bereich A

Geschäftszahl
Soweit die stark hangige Gelände es erforderlich macht, sollen die Gebäude zur Vermeidung hoher Kellergeschosse als "Hangtypen", bei denen die Kellergeschosse "tauber" zu Wohnzwecken ausgebaut werden, errichtet werden.

Kniestocke
Kniestocke sind nicht zulässig.

Straßen- rige Einfriedung
In den im Plan dargestellten Abschnitten wird die Natursteinmauer erhalten, bzw. dort wo sie baulich ist, als Trockenmauer mit stützender Füllung neu aufgeführt.
Auf der Krone hinter der Natursteinmauer sind Holztaune mit einer Senkrechtlattung (max. 0,80 m hoch) zulässig.

Bereich B

Geschäftszahl
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vorschriften der Hess Bauordnung Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschloßflächenzahl und die festgesetzte Traufhöhe (talseitig) nicht überschritten werden.

Kniestocke
Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Straßen- rige Einfriedung
Die vorhandene historische Trockenmauer mit den Treppenanlagen soll erhalten werden. Die Mauer verläuft entsprechend den Katstergrenzen. In den Abschnitten wo ihre Standortigkeit nicht mehr gewährleistet ist, soll sie unter Verwendung des vorhandenen Mauerwerks neu aufgeführt werden und in der Breite zulässig, wie sie im Plan dargestellt sind. Auf der Mauerkrone sind Holztaune mit einer Senkrechtlattung (max. 0,80 m hoch) zulässig.

Bereich C

Geschäftszahl
Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess Bauordnung Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschloßflächenzahl und die festgesetzte Traufhöhe (talseitig) nicht überschritten werden.

Kniestocke
Bei 1-geschossiger Bauweise sind Kniestocke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Straßen- rige Einfriedung
Die vorhandene historische Trockenmauer mit den Treppenanlagen wird in den Abschnitten, wo ihre Standortigkeit nicht mehr gewährleistet ist, auf den Katstergrenzen neu aufgeführt. Das vorhandene Mauerwerk soll wiederverwendet werden.
Mauerabschnitte sind dort und in der Breite zulässig, wie sie im Plan dargestellt sind. Auf der Mauerkrone sind Holztaune mit einer Senkrechtlattung (max. 0,80 m hoch) zulässig. Das einheitliche Gesamterscheinungsbild darf nicht gestört werden.

Gesamteintragungsbereich

Dachbedeckungen
Die Dachbedeckungen sind in ziegelrot oder rotbraun zu halten.

Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Einzelgauben sind als Schiepp-, Giebel- oder als Dreiecksgaube zu konstruieren, wobei je Gaube 2,0 m Länge nicht zu überschreiten sind und der Anteil der Gauben insgesamt nicht mehr als 50 % der Traufhöhe betragen darf. Zwerchhäuser sind bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig.

Fassadengestaltung
Bei Fassadengestaltung ist nur eine Stulpochalung (Holz) oder eine Ziegelbehängung (Keramik) zulässig. Die Fassaden sind in gedöckelten Farbtonen zu gestalten.

Wintergärten
Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,5 m überschreiten.

Einfriedigungen
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedigungen sind mit einem durchgehenden Zaun aus Mauerwerk und mit dichter Hinterpflanzung oder dichter Benarkung zulässig. Holztaune sind nur mit Senkrechtlattung zulässig.

Garagen
Garagen sind - auch bei festgesetztem Bauwuch - an der Nachbargrenze zulässig. Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 25° Dachneigung und Eindeckung aus Holz oder Beton zulässig. Die Eindeckung von Bauanträge für Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der künftigen Garage(n) nachzuweisen.

Grundstücksfahrten und Pkw-Stellplätze
Einfahrten, Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Pflaster mit Fugenmaßeil, wasserundurchlässiger Oberfläche). Die Grundstücksfahrten sind an den Seiten, wo durch den Gefällebeschleunigung entstehen, durch die Verankerung von Mauerwerk zu sichern. Sie sollen sich an den vorhandenen Bestand, im Bereich der PKW-Einweißflächen und Carports zulässig.

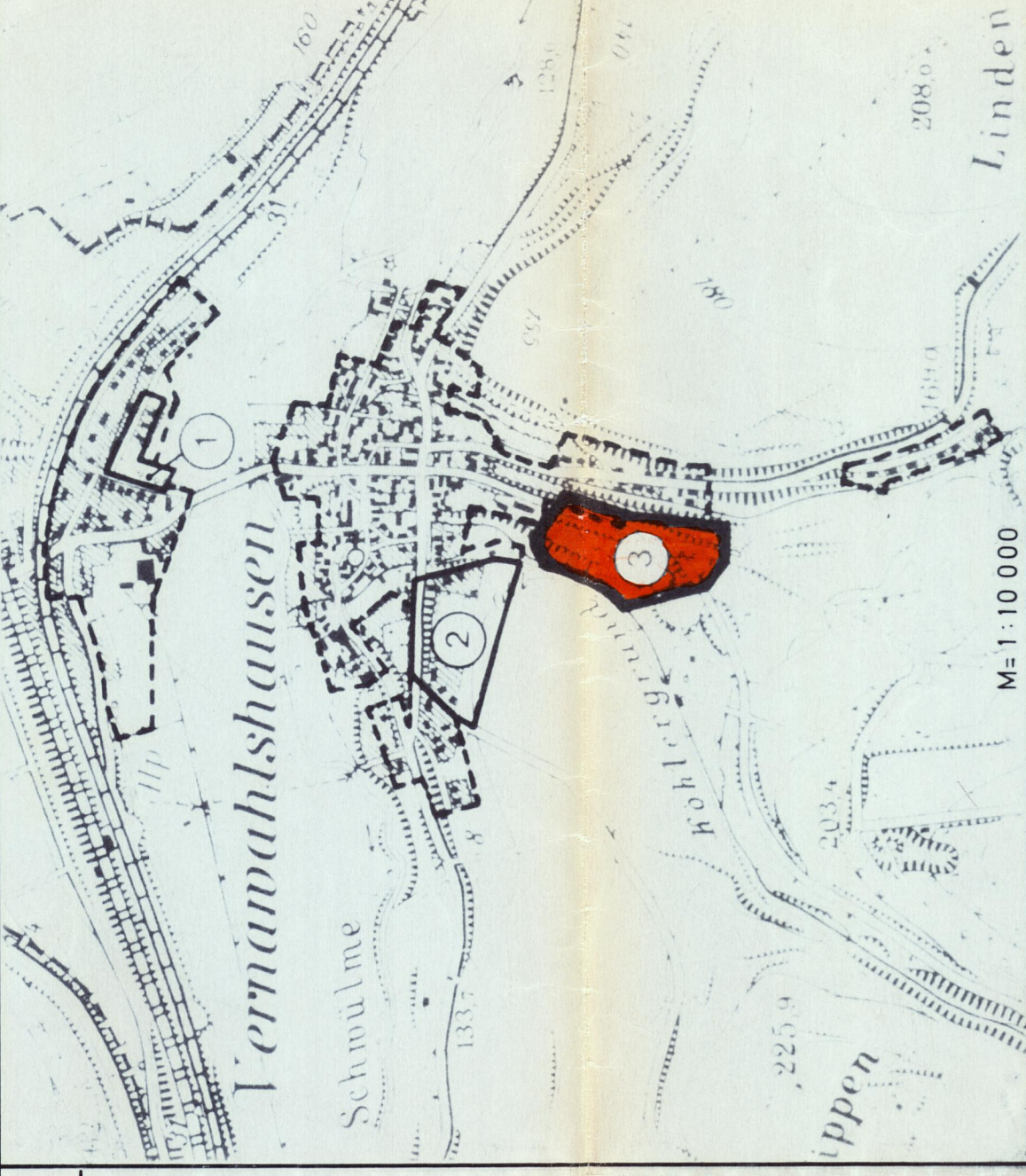
Grünordnerische Festsetzungen

Bepflanzung
Mindestens 80% der Grundstücksflächen sind als Garten oder Grundstücke anzulegen und zu unterhalten. 30% davon sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 qm, 1 Strauch 1 qm).
Der Anteil von Ziergehölzen darf 20% nicht überschreiten.
Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Insbesondere die zu den Straßen angrenzenden Grünflächen sind so zu bepflanzen, daß sie den Straßensicherheitsanforderungen entsprechen. Insbesondere sind zu bepflanzen: Immergrüne Bodendecker (z.B. Cotoneaster) und Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten. Der Oberbaum- und Strauchbestand ist durch Nachpflanzungen zu sichern.

Ortsrandbepflanzung
Die im Randbereich des Bebauungsplanes zur freien Landschaft hin liegenden Grundstücke sind zwecks Entbindung der Gebäude in das Landschaftsbild an ihren Grundstücksrändern Außenbereich ausreichend auf eine Pflanzung von mindestens 100 m breiten Bäumen und Strauchgruppen (keine Bodendecker) dauerhaft zu bepflanzen (Ortsrandbepflanzung).

Private Grünflächen - Grabmäler
Für die privaten Grünflächen wird eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke als Ober- und Nutzgarten festgesetzt.
Einfriedigungen sind nur als Hecken aus bodenständigen Gehölzen zulässig. Weiterhin können standortgemäße Gehölze abgepflanzt werden.
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten. Der Oberbaum- und Strauchbestand ist durch Nachpflanzungen zu sichern. Immergrüne Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Streusel - Dauergrünland
Der Bestand ist durch Neuanpflanzungen zu ergänzen und über die Dauergrundhaltung zu sichern. Es sind nur Gehölze alter heimischer Arten in Hochstammqualität zulässig. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen oder ein alter Obstbaum dauerhaft zu erhalten. Die Zuwegung ist durch die alten Treppenanlagen gegeben.



RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESZBUCH (BAUGB) VOM 08.12.1986 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBÄUUNGSSETZ VOM 22.04.1993 BAUUNGSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBÄUUNGSSETZ VOM 22.04.1993 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBÄUUNGSSETZ VOM 22.04.1993 PLANZEICHNERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) VOM 20.12.1993 BAUGESZBUCH-MÄNDERUNGSSETZ (BAUGEMÄND) VOM 28.04.1993 BUNDESVERFAHRENSGESETZ (BVerfGG) VOM 19.09.1987 ZULETZT GEÄNDERT DURCH BUNDESVERFAHRENSGESETZ VOM 22.04.1993 RICHTLINIEN ZUR BEWERTUNG DER ABGABE BEI ENKRIEFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT: § 6 ABS. 3 HENATG VOM 17.05.1992 SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN NACH § 8 A BNATSCHG BESCHLOSSEN AM

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUß VON DER GEMEINDEVERTRETUNG GEFAT AM 15.09.92 DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 3 UND MEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 18.12.92 DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- BEKANNTMACHUNG AM 04.01.1993 DER PLAN- UND VERFAHRENSKOMMISSION BIS 18.02.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- BEKANNTMACHUNG AM 15.08.1994 TEILANLEGE VOM 20.06. BIS 04.07.1994 DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- BEKANNTMACHUNG AM 04.11.1994 TEILANLEGE VOM 14.11. BIS 15.12.1994 DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- BEBAUUNGSPLAN NR. 3 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN AM 21.12.1994 DER GEMEINDEVORSTAND BÜRGERMEISTER
- SATZUNG GEM. BAULICHE MAßNAHMEN § 2 (6) BEKANNT GEMACHT AM 22.5.1995 DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 RECHTSKRAFTIG AB 22.5.1995

GEMEINDE WAHLSBURG OT. VERNAWALSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „IM OEDELSHEIMER WEG / DER LANGE HOF“

Maßstab: 1 : 500

Standort: LAU/Gez.BOS.2511.92

Änderung: 16.12.92 Ld. 15.598 Schm.

* RESPLANUNGSSAMT KASSEL 13.593.Hq.

18.5.94 JE.

24.8.94 Schm.