



Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl GRZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB Straßenbegrenzungslinie Fußweg
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Leitungsrechte zugunsten der Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Kartengrundlage (nachrichtlich):

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flur 15** Flurnummer
- Gebäude, Hausnummer

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
Bauweise	o		

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

Als Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6, einer maximal zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen sowie einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) geregelt.

Für die Ermittlung der Grundfläche gelten uneingeschränkt die Regelungen des § 19 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht mitzurechnen.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine "offene Bauweise" (o) festgesetzt. Bauungen sind in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie wasserdurchlässig (Abflussbeiwert ≤ 50%) gestaltet und für jeden Stellplatz ein großkroniger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

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

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Pläneinzeichnung als Fußweg und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Gleichberechtigungsstraßen ("Verkehrsberuhigte Bereiche") herzustellen sind.

Beim Ausbau der Verkehrsflächen evtl. entstehende Böschungen sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden.

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen sowie die aus der Planzeichnung hervorgehenden Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungssträger geringfügig geändert werden.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auch als Ausgleichsmaßnahme zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher sind als gewässerbegleitende Gehölzpflanzung aus standortgerechten Arten der Uferweidengebüsche (Salicion albae), insbesondere Mandel-Weide (Salix triandra), Flecht-Weide (S. viminalis) und Korb-Weide (S. purpurea), herzustellen. Die Gebüsche sind zweireihig (Abstand 1,50 m) auf Lücke und mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe anzupflanzen. Sie sind durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall einzelner Pflanzen im Sinne der gewässerbegleitenden Gehölzpflanzung zu ergänzen.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall einzelner Pflanzen im Sinne freiwachsender Gehölzpflanzungen zu ergänzen.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich Teil A festgesetzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nur zum Zwecke der Gewässerunterhaltung bzw. -freihaltung zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich Teil B festgesetzten Flächen (4.213 m²) sind als Wildobstwiese festgesetzt. Obstbäume sind als hochstämmige Wildobstarten in einem Pflanzraster von 10 m x 10 m zu pflanzen. Ausfallende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die bisherigen Ackerflächen sind durch Selbstberasung und durch eine extensive Pflege auf Dauer zu einer Wiesenbrache zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen ist alle zwei Jahre durchzuführen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 24 % den im Bereich der Verkehrsflächen zulässigen Eingriffen und zu 76 % den im Bereich der Baugrundstücke zulässigen Eingriffen zugeordnet.

Hinweise

Denkmalschutz

Werden Bodendenkmäler gefunden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbachstraße 11, 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen.

Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Hessisch Lichtenau oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Boderfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG).

Bahnanlagen

Den westlich an den Geltungsbereich Teil A angrenzenden Bahnanlagen dürfen keine Oberflächen- und sonstige Abwässer zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der Bahnanlagen verändert werden. Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf bzw. an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt. Bei einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Bahnanlagen ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Wasserschutz

Gemäß § 70 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist in den Uferbereiche (10 m landseits der Böschungskanten) des im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Bachlaufes

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
- das Aufbringen und Ablagern von Wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
- die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient, nicht zulässig.

Der Geltungsbereich Teil B liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Walburg" (siehe Verordnung vom 23.07.1990, St. Anz. 32/1990, Seite 1573 und gleichfalls im Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Epteroide" der Stadt Großalmerode (siehe Verordnung vom 22.01.1970, St. Anz. 11/1970, Seite 59).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der folgenden Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung vor dem 20. Juli 2004,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- der Hessischen Bauordnung (HBO)

in der jeweils zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Hessisch Lichtenau bearbeitet von:

TEPE Renhof 1 34117 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
landschafts- Altbreitstr. 22 99092 Erfurt
städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
architektur info@planungsbuero-tepe.de

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Eschwege, den

Amt für Bodenmanagement Homberg
-Außenstelle Eschwege-

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hessisch Lichtenau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Velmeden Nr. XI/3a "Über den Höfen" gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27. Juni 2003 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Hessisch-Niedersächsischen-Allgemeinen (HNA), dem amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Hessisch Lichtenau, am 18. August 2003 bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch Information und Aussprache während einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Velmeden am 20. November 2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. August 2005 bis zum 23. September 2005 einschließlich sowie in der Zeit vom 20. Oktober 2005 bis zum 4. November 2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 12. August 2005 sowie am 12. Oktober 2005 in der Hessisch-Niedersächsischen-Allgemeinen (HNA).

Der Bebauungsplan Nr. XI/3a "Über den Höfen" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hessisch Lichtenau gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 16. Dezember 2005 als Satzung beschlossen.

Hessisch Lichtenau, den

Der Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau

.....
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplans mit Begründung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Hessisch-Niedersächsischen-Allgemeinen (HNA) Nr.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Velmeden Nr. XI/3a "Über den Höfen" rechtsverbindlich.

Hessisch Lichtenau, den

Der Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau

.....
Bürgermeister



Stadt Hessisch Lichtenau Bebauungsplan Velmeden Nr. XI/3a "Über den Höfen"

Übersichtskarte on Maßstab

