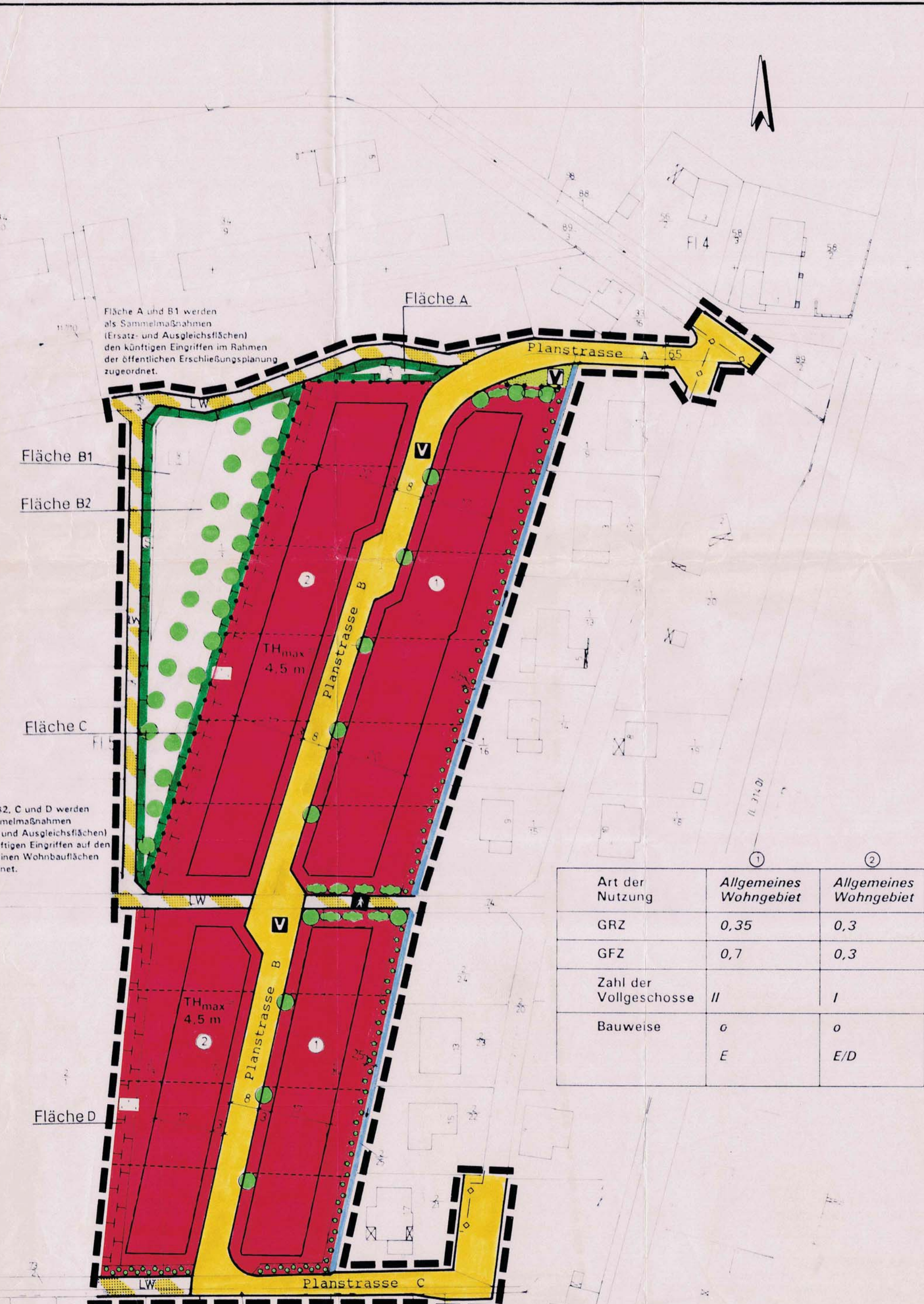


Stadt Schlitz

STT. Rimbach

Bebauungsplan

"Raingarten/Auf dem Stück"



Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,35	0,3
GFZ	0,7	0,3
Zahl der Vollgeschosse	II	I
Bauweise	o	o
	E	E/D

1.Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546)
Maßnahmen-G - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 29.04.1993 (BGBl. I, S. 662), geändert durch Gesetz vom 1.November 1996 (BGBl. I, S. 480)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), geändert durch Gesetzes Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 06.08.1993 (BGBl. I, S.1458)

(2.)Textliche Festsetzungen

(2.1) Gem. §§ 9(1) i.V.m. 9(1)20 BauGB:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

(2.2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO:
Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Gerätehütten; und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(2.3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(2.3.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.3.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Bei der Begrünung von Außenwänden sind die Grenzflächen zu Nachbargrundstücken auszunehmen. Artenauswahl: Gem. Waldbrehe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

(2.3.3) Die Grünflächen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind extensiv zu pflegen, 2x Mahd pro Jahr.

(2.3.4) Im Bereich der Planstraße B und C gilt es auf 100m Länge beiseitig versetzt sechs standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

(2.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleichs- bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet nach Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 zugeordnet werden (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):

(2.4.1) Fläche A und B1 - Ersatz- und Ausgleichsflächen für künftige Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung; Entwicklungsziel - Schaffung von Feldgehölzen mit vorgelagerten Sukzessionsstreifen; Maßnahmen -

Fläche A Pflanzung eines Feldgehölzes, 30 Sträucher und 3 Laubbäume 2. Ordnung, Pflanzabstand Sträucher 1m, Pflanzabstand Laubbäume 10m. Die Sträucher sind abschnittsweise im Abstand von 7-10 Jahren Auf-den-Stock zu setzen.

Fläche B1 Pflanzung eines Feldgehölzes, 100 Sträucher und 4 Laubbäume 1. Ordnung, Pflanzabstand Sträucher 15m, Pflanzabstand Laubbäume 15m. Die Sträucher sind abschnittsweise im Abstand von 7-10 Jahren Auf-den-Stock zu setzen. Westlich vorgelagert Einrichtung einer Saumzone gem. Plankarte; abschnittsweise Mahd im 5-jährigen Turnus ab Ende Oktober, Schnittgut ist abzufahren.

(2.4.2) Fläche B2, C und D, Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe auf den Allg. Wohnbauflächen, Entwicklungsziel - Schaffung und Entwicklung einer Streuobstwiese und strukturreicher Ortsrandeinsgrünung; Maßnahmen -

Fläche B2 - Je angefangene 100m² Grundfläche ist mind. 1 bewahrter standortgerechter Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften; das Schnittgut ist von den Flächen abzufahren, Düngung ist unzulässig.

Fläche C und D -Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechend den Darstellungen in der Plankarte 4m bzw. 5m tiefe geschlossene Laubstrauchhecken (zweireihig) anzupflanzen. Neben Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gilt es im Bereich der Fläche C im Abstand von 15m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es gelten für Bäume 1. Ordnung 15m², Bäume 2.Ordnung 4m² und Sträucher 1,5m² Pflanzfläche (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.6). Die Hecken sind abschnittsweise im Abstand von 7-10 Jahren Auf-den-Stock zu setzen. Die Randzonen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind im Turnus von 5 Jahren zu entfernen; weitere Pflegeeingriffe sind unzulässig.

(2.5) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a und b BauGB:

(2.5.1) Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV im Allg. Wohngebiet gilt: Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchreihe (2 Pflanzgruppen a 10 Sträuchern) und alle 10m ein Obstbaum, 1 Strauch/m², bei Einzelsignaturen gilt: Pro Strauch (Plankarte) 5 Sträucher, pro Laubbäum (Plankarte) ein Baum 2. Ordnung (Artenauswahl siehe unter 2.6).

(2.5.2) Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV im östlichen Bereich des Allg. Wohngebiet gilt: Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchreihe und alle 10m ein Obstbaum/Laubbaum (2.Ordnung), es gelten für Bäume 2. Ordnung 4m² und Sträucher 1,5 m² Pflanzfläche (Artenauswahl siehe unter 2.6).

(2.5.3) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen. Artenauswahl 2.6

(2.5.4) Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. §§ 9(1)20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze zu wählen. Ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

(2.5.5) Mind. 10% der Verkehrsfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

(2.6) Artenauswahl

Bäume	(Acer pseudoplat.)	Sträucher	(Corylus avellana)
Bergahorn	(Ulmus glabra)	Hasel	(Rosa canina)
Bergulme	(Fraxinus excelsior)	Heckenrose	(Rhamnus cathart.)
Esche	(Populus tremula)	Kreuzdorn	
Espe	(Carpinus betulus)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hainbuche	(Salix caprea)	Roter Holunder	(Sambucus racem.)
Salweide	(Acer platanoides)	Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Spitzahorn	(Quercus robur)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Stieleiche	(Prunus padus)	Zweigf. Weißdorn	(Crataegus laevig.)
Traubenkirsche	(Prunus avium)		
Wildkirsche	(Tilia cordata)		
Winterlinde	(Acer campestre)		
Feldahorn			
Hochstammobstbäume* (Regionalsorten)			

* Geeignet für solitare Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

Artenauswahl: Gem. Waldbrehe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(2.7) Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO

(2.7.1) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

(2.7.2) Zur Dacheindeckung der im WA zulässigen baulichen Anlagen sind rote Farbtöne zu verwenden.

(2.8) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:

(2.8.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.8.2) Einfriedigungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wanderungsmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen.

(2.8.3) Die straßenseitige Einfriedigung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedigungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.

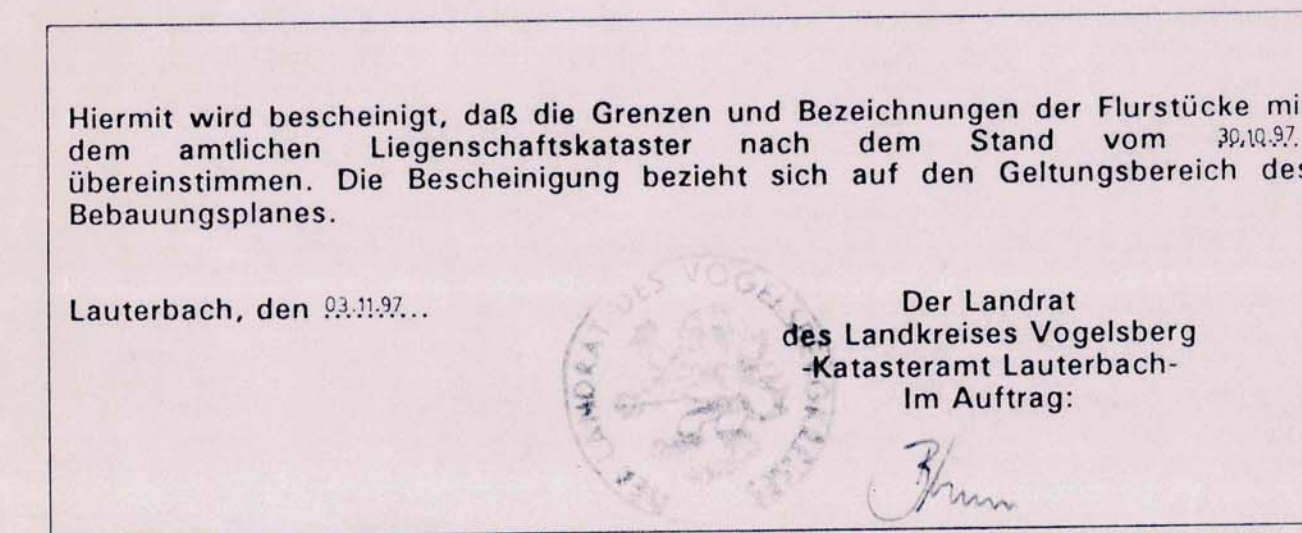
(2.8.4) Mauersockel sind unzulässig.

(2.9) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:

Mind. 90 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum/25 m², ein Strauch/1 m², Artenliste siehe unter 2.6. Die gem. Ziffer 2.4.2, 2.5.1 und 2.5.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

(3.0) Empfehlungen (keine Festsetzung)

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (Brauchwassernutzung) und in geeigneten Fällen zu versickern.



Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtordnetenversammlung am 12.12.94 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.2.95 im Schlitzer Boten.

Schlitz, den..... 1 0. Dez. 1997

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationveranstaltung am vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 2(3) BauGB-MaßnahmenG:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.10.1997 bis 10.11.1997 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16.09.97 im Schlitzer Boten.

Schlitz, den 1 0. Dez. 1997

4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 8.12.97. als Satzung beschlossen.

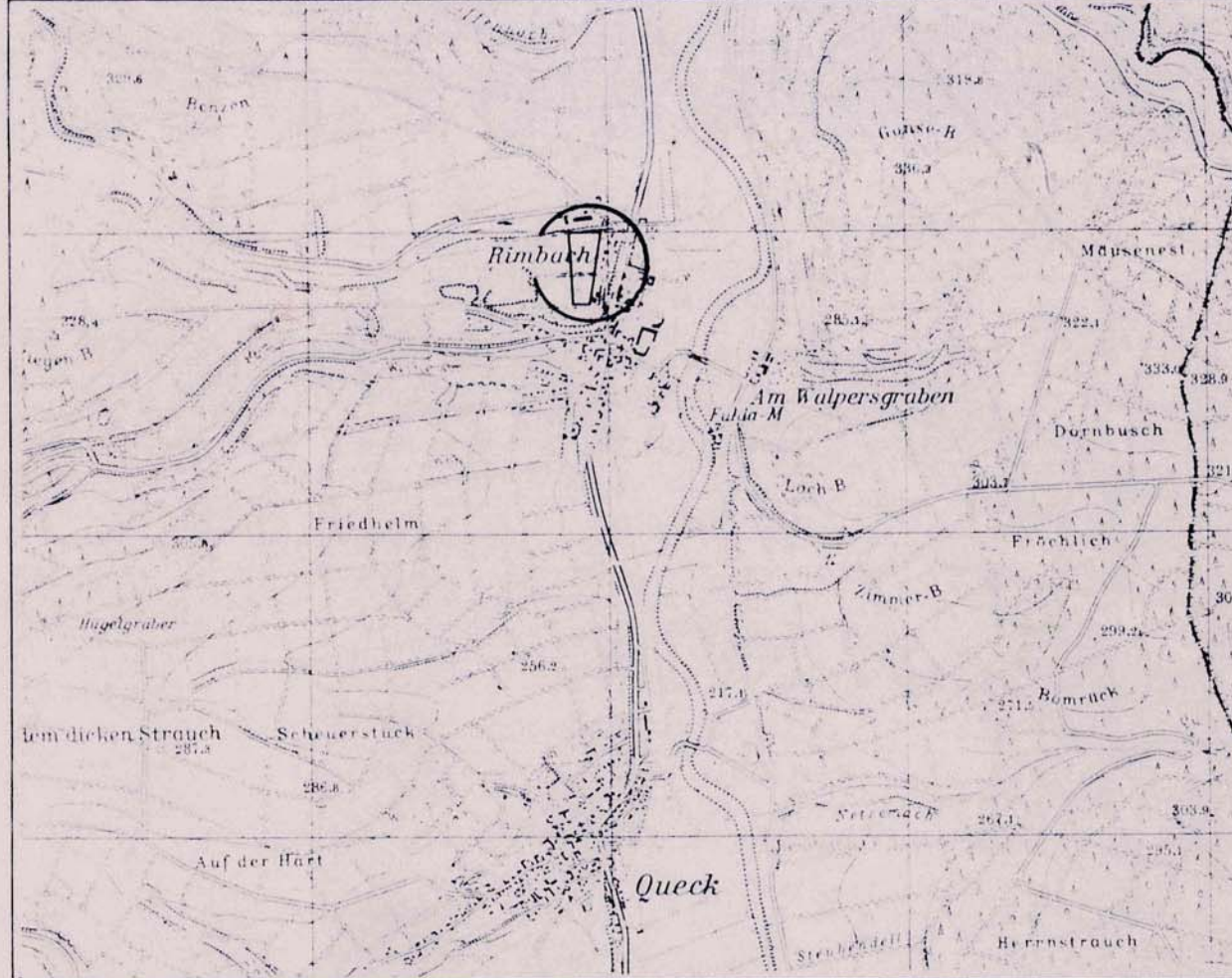
Schlitz, den 1 0. Dez. 1997

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Schlitz, den 0 4. Feb. 1998

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



STADT SCHLITZ, Stt. Rimbach Bebauungsplan "Raingarten/Auf dem Stück" Satzung 1. Bebauungsplan	Datum: 12/ 1997 bearb.: M. Wolf gez.: Kal./Beil gepr.:
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern Tel: 06403/9503-19 * Fax: 9503-30	Plangröße [cm]: 59/108 Maßstab: 1:1000