

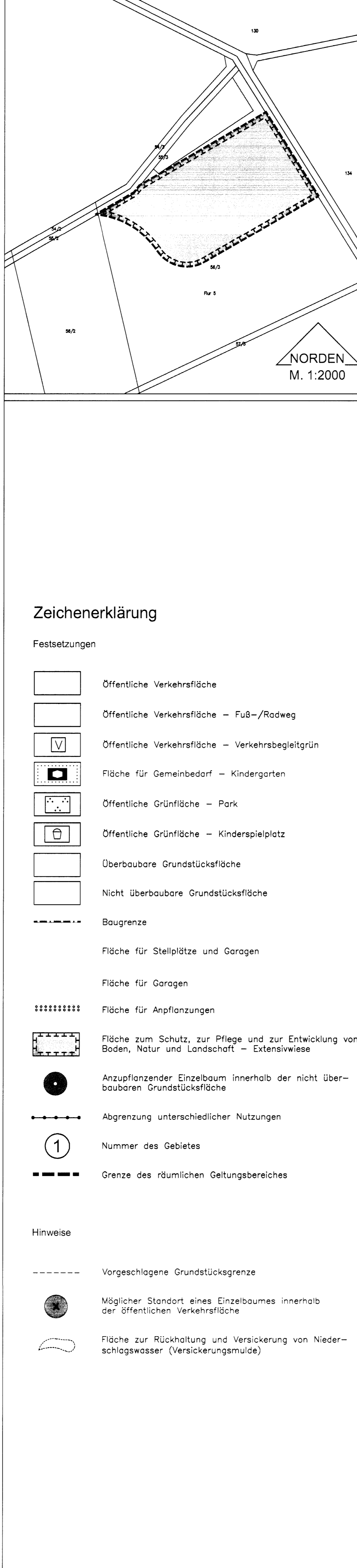
Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Mainflingen

Bebauungsplan "Nördlich der Seen - Wohnen, 1. Änderungsplan"

Teilplan A



Teilplan B



Dieser Änderungsplan gemäß § 13 BauGB ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Nördlich der Seen- Wohnen" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1
Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
 Zahl der Vollgeschosse: 1
 Offene Bauweise:
 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig.

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich bis zu einer Tiefe von maximal 18 m – gemessen von der Straßengrenzlinie – zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von maximal 12 m – gemessen von der Straßengrenzlinie – zulässig.

Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdrurchlässigen Materialien befestigt werden.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
 Offene Bauweise

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in einer Tiefe von maximal 18 m – gemessen von der Straßengrenzlinie – zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in einer Tiefe von maximal 12 m – gemessen von der Straßengrenzlinie – zulässig. Innerhalb der als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen dürfen Garagen ausschließlich als Carports errichtet werden.

Stellplätze dürfen ausschließlich mit wasserdrurchlässigen Materialien befestigt werden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten anzulegen. Dabei dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergärten

Mindestens 40 % der Baugrundstückfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begründenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen.

Möglicher Standort eines Einzelbaumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulde)

Bei der prozentualen Anrechnung der Gehölzpflanzungen ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Abstandsflächen

Innerhalb des Gebietes 2 ist eine Reduzierung der Abstandsflächen i.S.d. § 6 HBO auf 3 m zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Park / Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Die als öffentliche Grünfläche – Park / Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Auf mindestens 20 % dieser Flächen sind Pflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anpflanzungspflicht ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die Anlage von wasserdrurchlässigen Belagsstrukturen ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die im Rahmen eines Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen für Spielgeräte.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche – Park / Kinderspielplatz ausgewiesenen Bereichen ist die Errichtung von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 18 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Baumscheiben in ihrem Bestand zu sichern.

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün ist eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang der Erschließungsstraße – gemäß der zeichnerischen Festsetzung – Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel zur Straßengrenzlinie abgewichen werden.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese ist die Ansaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräuter-Mischung vorzunehmen und durch eine extensive Pflege im Bestand zu unterhalten. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiete 1 und 2

Stellplätze und Garagen

Der Umfang der Stellplätze und Garagen bemisst sich für:

- Einfamilienhäuser: ein Stellplatz je Wohnung,
- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: ein Stellplatz je Wohnung.

Regenwasserbewirtschaftung

Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Regenwasser ist in einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zu sammeln und zu verwenden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Versickerungseinrichtungen, z.B. Rigolen /Rohrversickerungen, Muldenversickerungen oder Schachtversickerungen in den Untergrund abzulassen.

Geländeoberkante

Die Geländeoberkante wird als Geländeoberkante i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO festgesetzt.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Grundstücksfreiflächen

Im Gebiet 1 sind mindestens 40 % der Baugrundstückfläche, im Gebiet 2 mindestens 35 % der Baugrundstückfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu verwenden sind. Bei der prozentualen Befpflanzungsvorschrift ist je Baum eine Fläche von 10 qm und je Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die zusätzlich festgesetzten Befpflanzungsvorschriften innerhalb der Baugrundstückfläche sind auf die hier getroffene prozentuale Anpflanzungspflicht anrechenbar.

Energieversorgung

Der Heizenergiebedarf der zu errichtenden Gebäude darf 50 kWh pro qm x o nicht überschreiten.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt ausschließlich über ein Nahwärmenetz.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen innerhalb der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese (Teilplan B) werden zu 75 % den Baugrundstückflächen (Teilplan A) zugeordnet.

Hinweise:

Das auf den einzelnen Grundstücken zu sammelnde Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Bei der Errichtung der Gebäude sollen ausschließlich ökologisch unbedenkliche Baustoffe verwendet werden.

Vorschlagsliste I: (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(S, B, X)	Acer campestre	Feld-Ahorn
(S, B, X)	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
(S, B, X)	Carpinus betulus	Hainbuche
(S, X)	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartrieel
(S, X)	Corylus avellana	Waldhasel
(S, X)	Crotaegus monogyna	Enggrübler Weißdorn
(S, B)	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
(B, X)	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
(X)	Molus sylvestris	Holzahorn
(S)	Prunus avium	Vogel-Kirsche
(X)	Prunus spinosa	Schlehe
(B)	Pyrus communis	Wild-Birne
(S)	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
(X)	Rosa canina	Hunds-Rose
(S)	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
(S)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(B, X)	Sorbus aucuparia	Eberesche
(X)	Sorbus domestica	Wölliger Schneeball
(X)	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
(X)	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(B) = Baum
 (S) = geeignet für Kinderspielplatz

Die mit (X) gekennzeichneten Baum- und Straucharten tragen eine kurzzeitige Überstauung und sind somit vorwiegend innerhalb der anzulegenden Versickerungsmulden zu verwenden.

Vorschlagsliste II: (Baumarten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Fläche)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Feld-Ahorn	Feld-Ahorn
Süden-Hainbuche	Süden-Hainbuche
Holzahorn	Holzahorn
Vogel-Kirsche	Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche	Trauben-Kirsche
Wildbirne	Wildbirne
Stadt-Birne	Stadt-Birne
Süden Eiche	Süden Eiche
Speierling	Speierling
Eberesche	Eberesche

Die Pflege der Extensivwiese ist auf eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu begrenzen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Bezüglich der Energieversorgung wird auf die Nahwärmeversorgung der Gemeinde Mainhausen verwiesen.

Werden bei Erdarbeiten Bodenkennblätter oder Fundgenstände entdeckt, so sind diese gemäß § 20 DSHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Verfahrensvermerke

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.05.2002

10.06.2002
 Datum

 Unterschrift
 Gröning, Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 08.06.02 ortsüblich bekannt gemacht.

10.06.2002
 Datum

 Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

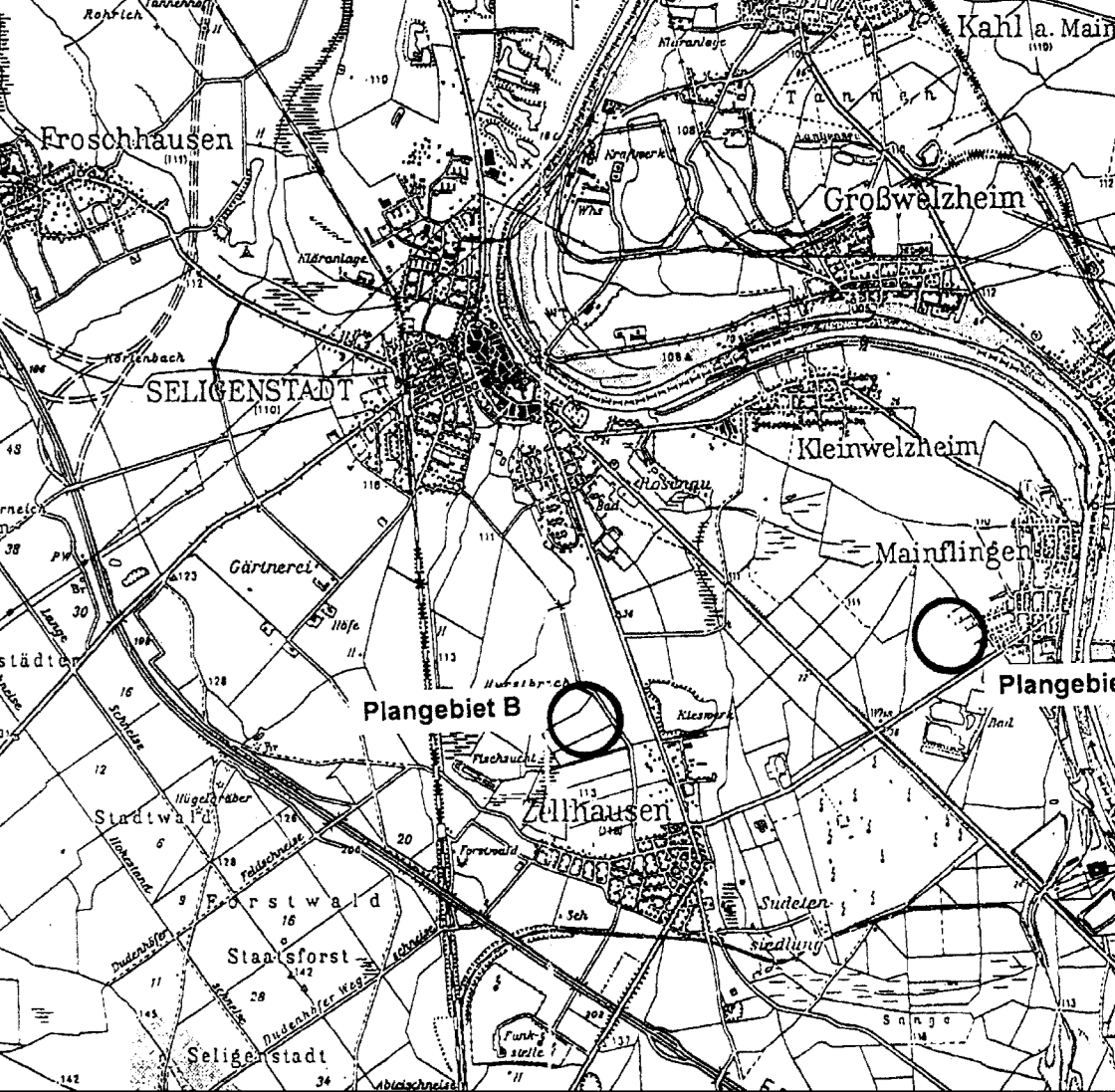
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung –BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655

Übersichtskarte

M 1:50000



planungsbüro für städtebau
 dipl.-ing. arch. j. bosan
 dipl.-ing. h. neumann
 dipl.-ing. e. bauer

Gemeinde Mainhausen
 Ortsteil Mainflingen

Bebauungsplan
 "Nördlich der Seen - Wohnen, 1. Änderungsplan"

64846 groß-zimmer
 im rauten see 1
 tel.: 06071 / 49333
 fax: / 49359

Maßstab: 1:1000
 Entwurf: März 2002
 Auftrags-Nr.: PA2002/P
 Geändert: