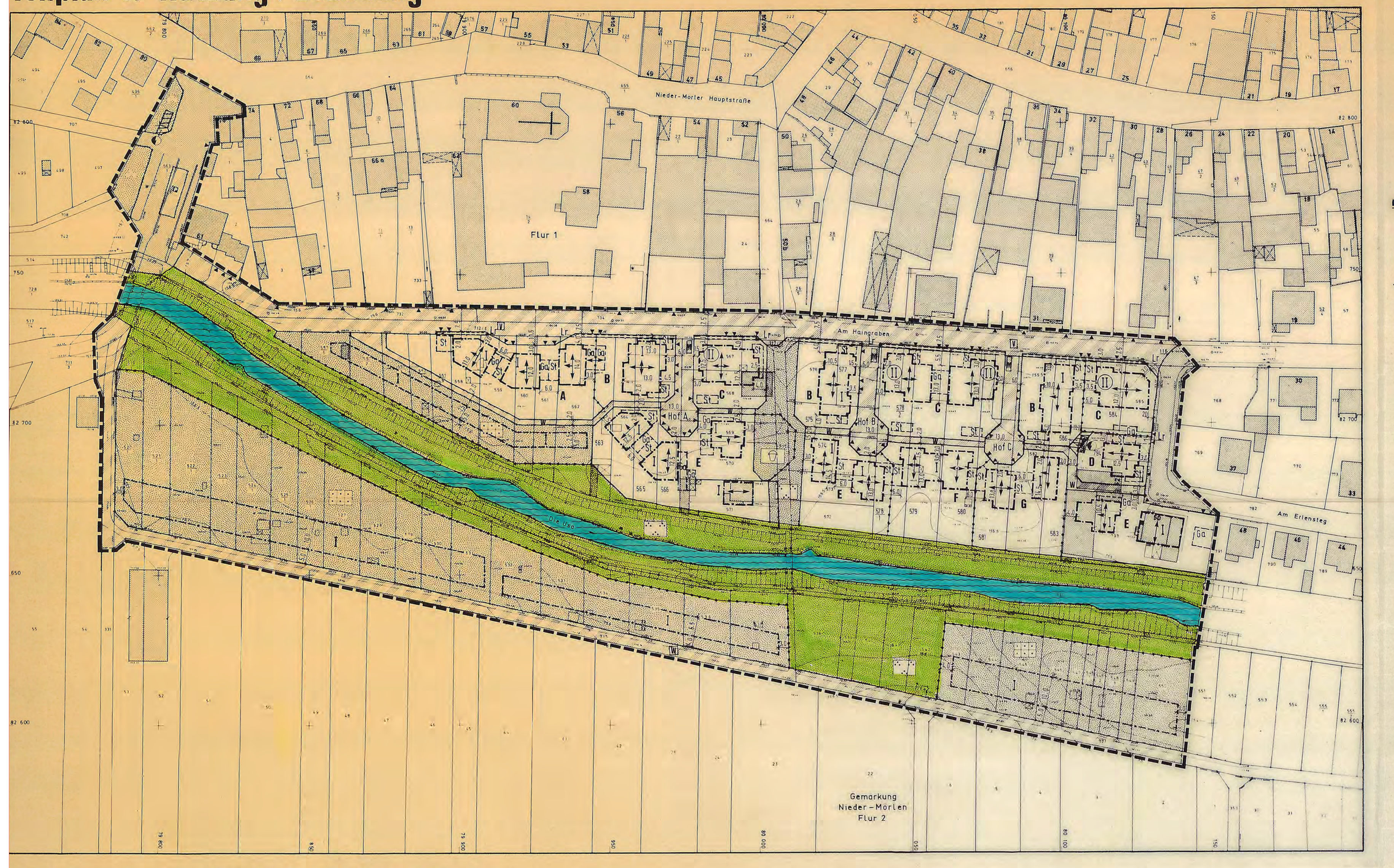
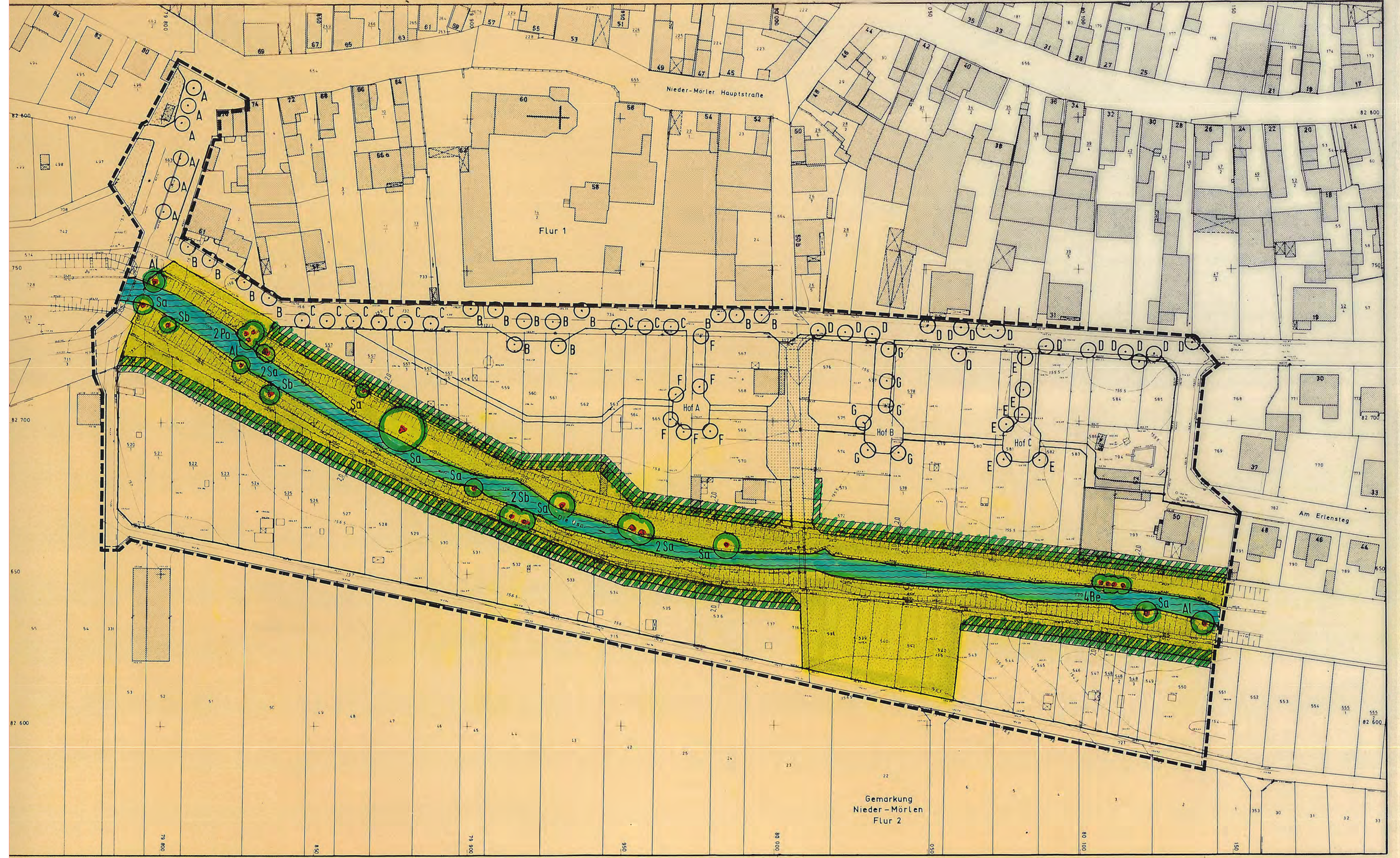
Teilplan 1: Nutzung / Bebauung

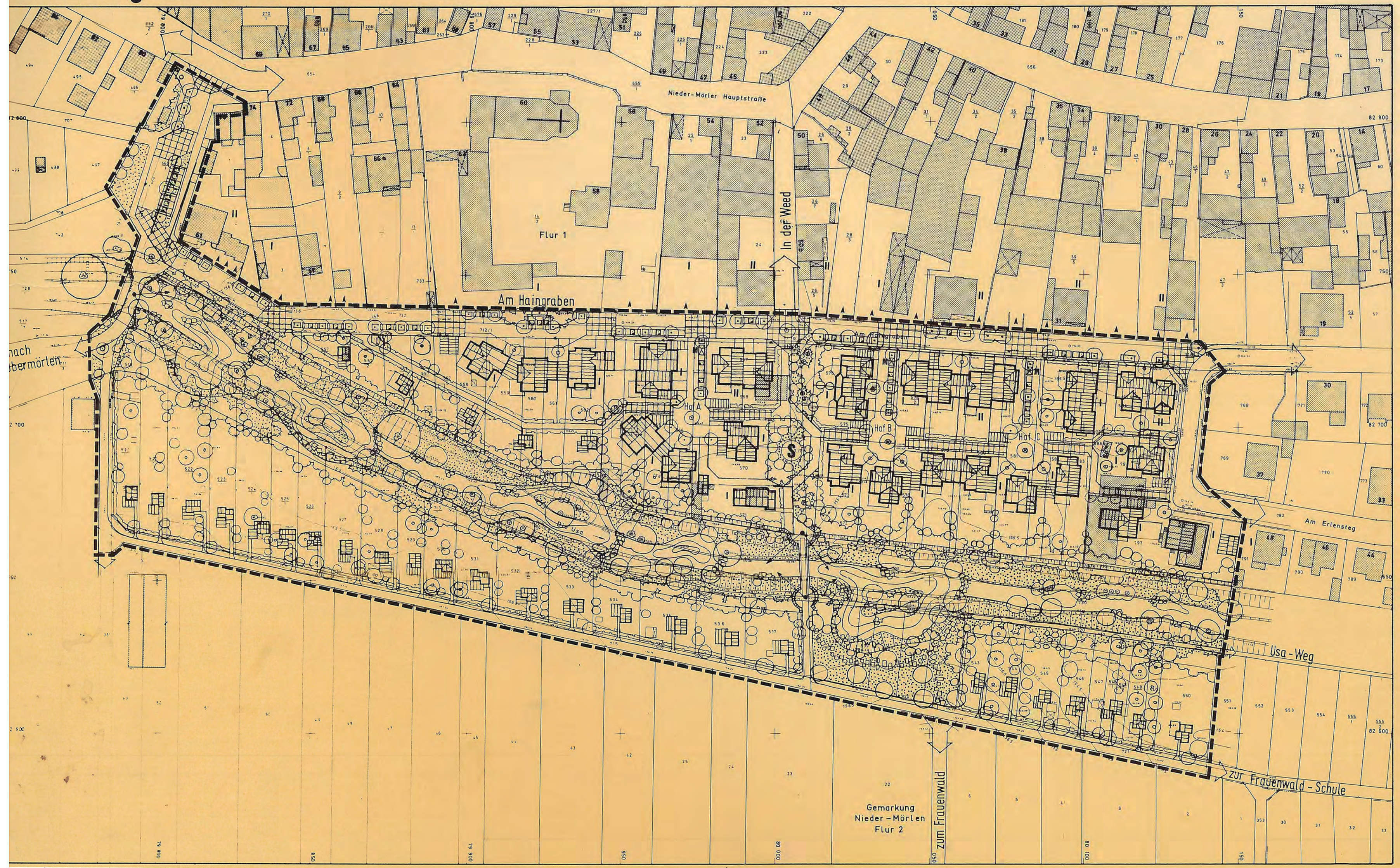
M.1:1000



Teilplan 2: Landschaft / Grünordnung



Gestaltungsvorschlag



Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI SACHLICHEN TEILPLÄNEN. DIE FESTSETZUNGEN BEIDER PLÄNE SIND GEMEINSAMER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (PLAN 1: NUTZUNG / BEBAUUNG, PLAN 2: LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG)

Teilplan 1: Nutzung / Bebauung

TEIL A: P L A N U N G S R E C H T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Maß der baulichen Nutzung GFZ	Bauweise
A	WA 1	0,25	(0,4)	E
B	WA 1	0,35	(0,5)	ED
C	WA 1	0,4	(0,8)	ED
D	WA 2	0,3	(0,5)	E
E	WR	0,3	(0,5)	E
F	WR	0,25	(0,4)	ED
G	WR	0,25	(0,4)	E

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 Abs.4 BauNVO).
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO).

WA 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

WA 2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)
I als Höchstgrenze, z.B. I
(II) zwingend, z.B. II

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Oberkante tragender Dachteile, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

Gebiet	A/D/E/G	B	C	Eigentümergärten
Bauweise	E	E/D	E/D	Lauben
Zahl der Vollgeschosse	I	I	II	I
zulässige Traufhöhe	3,80	3,80	5,50	2,75
zulässige Firsthöhe	8,80	8,80	10,00	4,25

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,3

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
Für die Lauben in den Eigentümergärten sind höchstens 20 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

(0,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ 0,5
Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Lauben, Gerätehäuschen, Schuppen, Freisitze, Terrassen etc. sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG
Nebengiebel mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNG

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

St STELLPLÄTZE

Ga GARAGEN (ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden)

► ZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSEINFAHRT (geringfügige Verschiebungen können zugelassen werden). Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,0 m und eine Vorfahrttiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf höchstens 0,40 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausnahmsweise kann für Gebäude mit versetzten Ebenen (split-level) eine andere Höhenlage zugelassen werden, wobei mindestens 50 % der überbauten Grundfläche die festgesetzte Höhenlage nicht überschreiten dürfen.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W FUSS- UND RADWEG, WIRTSCHAFTSWEG (für Kfz nicht befahrbar)

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

M FLÄCHE FÜR DAS AUFSTELLEN VON MÜLLGEFÄSSEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG):

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE:

EIGENTÜMERGÄRTEN

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Abs. 4 HBO i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.
Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 88 Abs. 2 HBO auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreien Maßnahmen nach § 89 HBO.

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN (§ 118 Abs. 1 Nr.1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Bauweise	zulässige Dachform(en)	zulässige Dachneigung Mindestgrenze	zulässige Dachneigung Höchstgrenze
	E	Satteldach	38°	45°
	E/D giebelst.	und versetztes	45°	52°
	E/D traufst.	Pultdach	38°	45°
Eigentümergärten		geneigte Dächer (keine Pultdächer)	30°	45°

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden.
Doppelhäuser, die in gleicher Bauflucht und Traufhöhe aneinandergrenzen, müssen die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

DACHGESTALTUNG

DACHGAUBEN dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf bei Einzelhäusern 1/4, bei Doppelhäusern 1/3 und bei Hausgruppen 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Flachdachgauben sind unzulässig.

DACHFLÄCHENFENSTER sind für Aufenthaltsräume allgemein unzulässig. Ausnahmsweise kann je Wohnung für maximal einen Aufenthaltsraum ein Dachflächenfenster zugelassen werden.

DREMPEL / KNIESTÜCKE (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses) sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 0,8 m Höhe und bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu 0,4 m Höhe zulässig.

NEBENGIEBEL bis zu 4,0 m Breite dürfen eine Drempelhöhe von bis zu 2,0 m aufweisen.

DACHDECKUNG ist ausschließlich bei geneigten Dächern in Ziegel- und Betondachsteindeckungen mit roter bis rotbrauner bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.

FLACHDÄCHER müssen eine helle Bekiesung erhalten oder sind dauerhaft zu begrünen.

FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, gedeckten Freisitze sowie für die Lauben in Eigentümergärten sind oberhalb des Sockels allgemein nur folgende Materialien und Farben zulässig:
- Putz und Sichtmauerwerk mit heller Farbgebung (weiß bzw. hell getönt)
- Naturholzverkleidungen in weiß, rotbraun, braun, anthrazit und grün.

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind insbesondere Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Naturholz- und Schieferverkleidungen, Naturstein und Sichtbeton.

Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Fassaden ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen sind unzulässig. Der Anteil an Öffnungen einer Fassade muß mindestens 5 % (nach Rohbaumaßen) betragen.

Fensteröffnungen unter 1,5 qm dürfen kein liegendes Format aufweisen. Fensteröffnungen über 1,5 qm müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Fensterteile oberhalb des Kämpfers (Oberlichter, Lüftungsflügel) und im Brüstungsbereich sowie Kellerfenster und Fenster im Sockelbereich können ein liegendes Format aufweisen.

Teilplan 2: Landschaft / Grünordnung

TEIL A: P L A N U N G S R E C H T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG):

BODENVERSIEGELUNG
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Innerhalb der Grünflächen sind für Geh- und Radwege nur wassergebundene Decken zulässig.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cbm/h) abgeführt werden. Darüberhinaus sind die Anlagen durch einen Oberlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

INTENSIV NUTZBARE GRÜNFLÄCHEN
Die Flächen sind für eine intensive Erholungsnutzung anzulegen. Die Pflege der Anlagen muß so erfolgen, daß die festgesetzte Nutzung gewährleistet wird.

SUKZESSIONSFLÄCHEN
Die Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen und dürfen höchstens einmal jährlich, frühestens im September, gemäht werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schützen. Standortfremde Gehölze sind zu beseitigen. Eine Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung ist unzulässig (es ist ein Pflegeplan zu erarbeiten).

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit mindestens 2 Sträuchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.
Die Pflanzinseln sind mit mindestens 3 Sträuchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.
Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung der Stellplätze gelten auch für öffentliche Parkplätze.

EINFRIEDIGUNGEN
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER DAUERKLEINGÄRTEN
In Dauerkleingärten sind die Parzellenflächen mit mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum je angefangene 100 qm Parzellenfläche zu bepflanzen.
Das Anpflanzen von Koniferen (Nadelgehölzen) mit einer maximalen Wuchshöhe über 3,0 m ist in Dauerkleingärten unzulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
In allen Baugebieten sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen, die Mindestbepflanzung der Stellplätze und die Einfriedigungen werden nur folgende Gehölze angerechnet:
- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume und Sträucher,
- nach anderen Festsetzungen getroffene Anpflanzungen auf dem Baugrundstück,
- Laub- und Obstbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm aus der Pflanzliste, Spalte B,
- Sträucher mit einer Mindesthöhe von 40 cm aus der Pflanzliste, Spalte B,

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZFESTSETZUNG A
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der Pflanzliste, Spalte A, enthalten sind. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 100 Sträucher anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 20 % von der Gesamtanzahl verwendet werden.

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus der Pflanzliste, Spalte C , ersichtlich.

BINDUNGEN FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)
Die vorhandene Art ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus der Pflanzliste, Spalte D , ersichtlich.

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBauG betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

P F L A N Z L I S T E	B Ä U M E	SPALTE A	SPALTE B	SPALTE C	SPALTE D
Acer campestre	Feldahorn		X		
Acer platanoides	Spitzahorn		X		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		X		
Alnus cordata	italienische Erle			A	
Alnus glutinosa	Roterle	X			Al
Betula pendula	Sandbirke		X		
Carpinus betulus	Hainbuche		X	C	
Fraxinus excelsior	Esche	X	X		
Fraxinus excelsior "Diversifolia Den Bosch"	Den Bosch Esche			B	
Fraxinus ornus	Blumenesche			H	
Juglans regia	Walnuß		X		
Malus spec.	Zierapfel		X		
Populus tremula	Zitterpappel	X			
Prunus avium	Vogelkirsche		X		
Prunus avium "Plena"	gefüllt blühende Vogelkirsche			E	
Prunus padus	Traubenkirsche		X		
Prunus spec.	Zierkirsche		X		
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chanticleer Birne			F	
Pyrus communis	Hausbirne		X		
Pyrus spec.	veredelte Birne		X		
Quercus petrea	Traubeneiche		X		
Quercus robur	Stieleiche	X	X	J	
Robinia pseudoacacia	Einblatt-Robinie			D	
Salix alba	Silberweide	X	X		Sa
Salix fragilis	Bruchweide	X	X		
Sorbus arai	Mehlbeere		X		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		X		
Sorbus aucuparia "Moravica"	mährische Eberesche		X		
Sorbus domestica	Speierling		X		
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere			G	
Tilia cordata	Winterlinde		X		
Tilia vulgaris	Kaiserlinde			K	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		X		
Ulmus glabra	Bergulme		X		

P F L A N Z L I S T E	S T R Ä U C H E R	SPALTE A	SPALTE B	SPALTE C	SPALTE D
Amelanchier ovalis	Felsenbirne		X		
Cornus mas	gelber Hartriegel		X		
Cornus sanguinea	roter Hartriegel		X		
Corylus avellana	Haselnuß	X	X		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X		
Ilex aquifolium	Stechpalme		X		
Ligustrum vulgare	Liguster		X		
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt		X		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	X	X		
Prunus padus	Traubenkirsche	X	X		
Prunus serotina	späte Traubenkirsche		X		
Prunus spinosa	Schlehe		X		
Rhamnus catharica	Kreuzdorn		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum		X		
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere		X		
Rosa arvensis	Ackerrose		X		
Rosa canina	Hundsrose		X		
Rosa rugosa	Kartoffelrose		X		
Rubus fruticosus	Brombeere	X	X		
Rubus idaeus	Himbeere		X		
Salix auritia	Ohrweide	X			
Salix cinerea	Grauweide	X			
Salix purpurea	Bachweide	X			
Salix viminalis	Korbweide	X			
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	X	X		Sb
Sambucus racemosa	roter Holunder		X		
Viburnum lantana	wolliger Schneeball		X		
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball		X		

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Die Gewässer sind als offene Fließgewässer zu erhalten; Verrohrungen und technischer Verbau sind unzulässig. Auskolkungen und andere Zerstörungen des Bachbettes dürfen nur mit ingenieurbiologischen Maßnahmen verhindert bzw. saniert werden. Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sie das vorhandene Bachprofil nicht wesentlich einengen und/oder verändern.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Abs. 4 HBO i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für Einfriedigungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.
Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 88 Abs. 2 HBO auch sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreien Maßnahmen nach § 89 HBO.

VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen auch in Kombination zulässig:
- lebende Laubhecken bis 1,2 m Höhe,
- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis 1,0 m Höhe in den Farben weiß, dunkelgrün, dunkelbraun und schwarz.

Darüberhinaus sind in den Baugebieten zulässig:
Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe aus Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk in rot, rotbraun und rotbunt ohne maschinelle Narbung oder in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung (siehe Plan 1).

Entlang der übrigen Grenzen sind folgende Einfriedigungen zulässig:
- lebende Laubhecken bis 1,5 m Höhe,
- Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen.
Es kann entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf Einfriedigungen verzichtet werden.

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 118 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Stellplätze sind im Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche mit einer durch Rankpflanzen begrünten Pergola bzw. einer Pergola mit Schutzdach (Carport) zu versehen.

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster in rot, rotbraun, rotbunt und heidebraun sowie Betonrasensteine zulässig.

Der Mindestanteil, der bei den Baugrundstücken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt mit 80 % festgesetzt:

Innerhalb der Eigentümergärten dürfen je Parzelle maximal 5 qm befestigt werden.

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u.ä. über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C: H I N W E I S E FÜR TEILPLAN 1 UND 2

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMER

HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNGEN
VORHANDENE MAUERN

GESETZE UND VERORDNUNGEN

BBauG — Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144).

BauGB — Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)

BauNVO — Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)

HBO — Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1), geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 317), vom 10.7.1979 (GVBl. I S. 179) und vom 24.3.1986 (GVBl. I S. 102)

HENatG — Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.9.1980

BKleingG — Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I, S. 210)

GESTALTUNGSVORSCHLAG
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 20.02.1989 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigung vom ....

Katasteramt Friedberg ,den 20.02.1989 [Stempel, Unterschrift]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung 24.11.1983 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ortsüblich am 14.01.1984 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Stadt Bad Nauheim , den 27.02.1989 ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BBauG), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a Abs. 2 BBauG) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.02.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.06.1988 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht; die nach § 2 Abs. 5 BBauG Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.1988 bis einschließlich 29.07.1988 öffentlich ausgelegen.

Stadt Bad Nauheim , den 27.02.1989 ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.12.1988 den Bebauungsplan aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253, in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Stadt Bad Nauheim, den 27.02.1989 ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.

Stadt Bad Nauheim, den ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von ~~Maßnahmen~~ Maßgaben ~~und/oder Auflagen, mit Ausnahme / im Bereich des .... umrandeten Teils~~ nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 06.09.1989 ....

Aktenzeichen V 3/34 - 61d 04/01 Nieder Mörlen 6

Der Regierungspräsident in Darmstadt [Stempel: Regierungspräsident Darmstadt]
[Unterschrift] Rohrmann

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim öffentlich am 11.01.1990 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Bad Nauheim ,den 05.02.1990 ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und,

2. Mängel der Abwägung

sind gemäß § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt der die Verletzung ode den Mangel begründen soll, darzulegen.

ENTSCHÄDIGUNGSREGELUNGEN

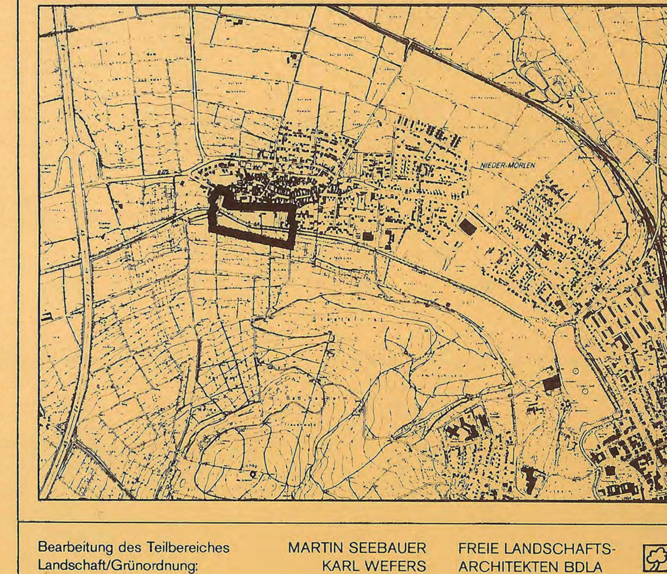
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 12 BauGB ortsüblich am 11.01.1990 in der Wetterauer Zeitung bekanntgemacht.

Stadt Bad Nauheim , den 05.02.1990 ....
Der Magistrat (Rohde, Bürgermeister)

Dieser Plan entspricht der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 06.09.1989, Az. V 3/34 - 61 d 04/01 Nieder Mörlen 6.
Beitrittsbeschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.1989 gefaßt.
Stadt Bad Nauheim, den 05.02.1990 ....
Der Magistrat (R o h d e , Bürgermeister)

Stadt Bad Nauheim
Bebauungsplan Nr. 26
'Am Haingraben' M. 1:1000
mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung des Teilbereiches Landschaft/Grünordnung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS — FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

planungsgruppe 4 BERLIN

Peter Dittmer · Jens-P. Kruse · Paul M. Lösse
Dipl.-Ingenieure, Architekten und Stadtplaner SRL
Mommsenstr. 58 · 1000 Berlin 12 · Tel. 323 80 18

Berlin, den 10.06.88 / 10.11.89