

Stadt Kirchhain, Stadtteil Emsdorf

Bebauungsplan Nr. 6

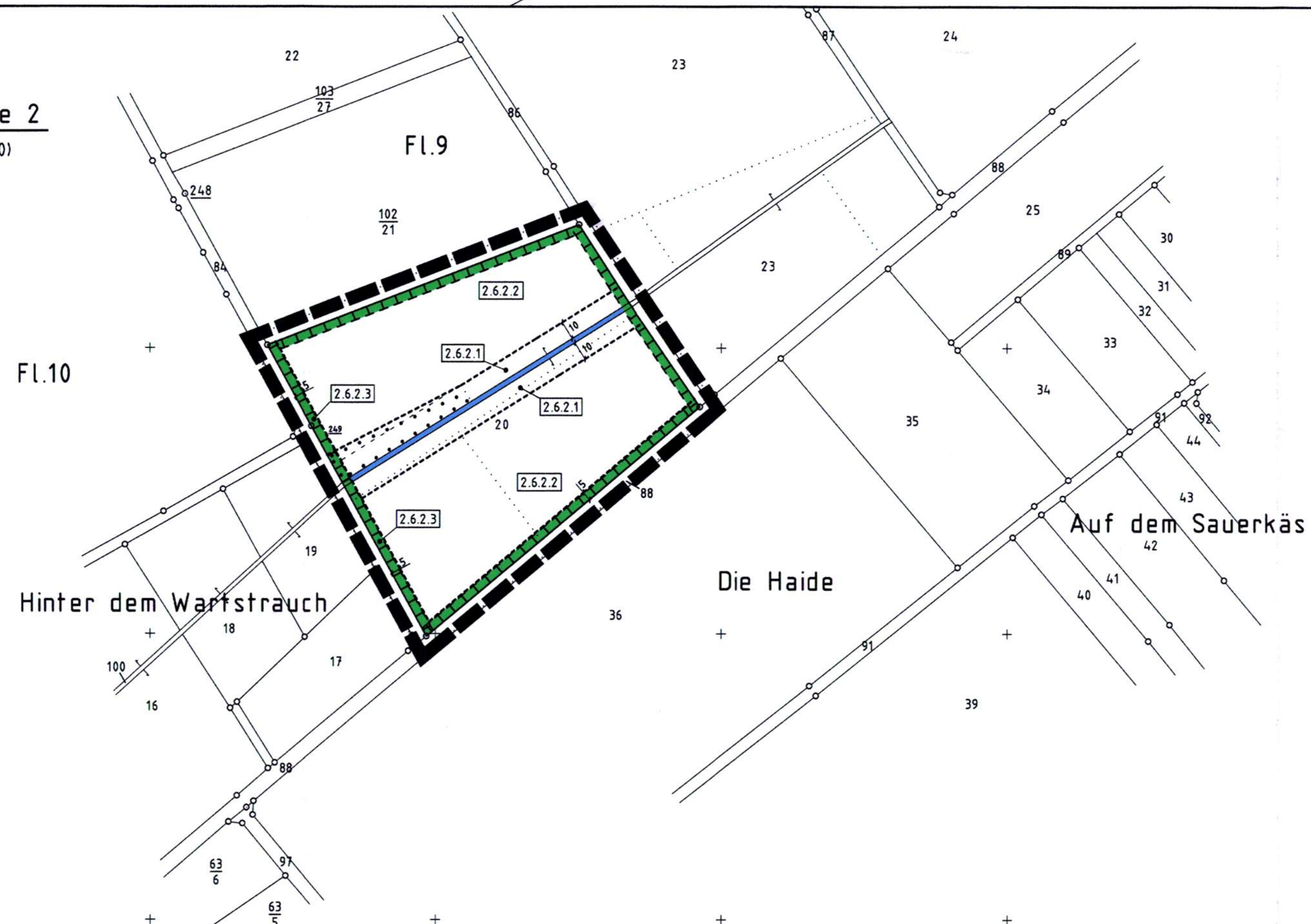
"Die Borngärten - Teil II"

Plankarte 1
(M= 1 : 1.000)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,3	0,5	I	o	ED	-	9 m
2	WA	0,25	0,4	I	o	E	-	9 m



Plankarte 2
(M= 1 : 2.000)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.11 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.12 Flurgrenze
- 1.13 Flurnummer
- 1.14 Polygonpunkt
- 1.15 Flurstücksnummer
- 1.15 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.16 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.1 TH Firsthöhe
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.4 Baugrenze
- 1.2.3.5 Stellung baulicher Anlagen; hier: Firstnrichtung, Abweichungen sind zulässig bei Spitz- und Giebelbauten. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3.2 Rad- und Fußweg
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.5 Sichtfläche; es gilt 2.4
- 1.2.5 **Grünflächen**
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- 1.2.5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Graben
- 1.2.6.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone; vgl. 4.2
- 1.2.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; zu den Maßnahmen vgl. 2.6
- 1.2.7.2 Erhalt von Hochstammobstbäumen
- 1.2.7.3 zum Erhalt angeregte Obstbäume
- 1.2.7.4 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.7.1
- 1.2.7.5 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2.7.2
- 1.2.7.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als integrierter Bestandteil der Heckenanpflanzung 2.6.1.2
- 1.2.8 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Erschließungsabschnitte (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.4 Die Sichtflächen 1.2.4.5 sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen und/oder über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen ersatzlos herzustellen.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.5.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenmattensteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdrillig zu befestigen.
- 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
- 2.6.1 Plankarte 1
- 2.6.1.1 Innerhalb der Flächen gemäß 1.2.7.1 sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.6.1.2 Die Fläche ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften (Mahd Ende Juni und Ende September Antransport des Schnittgutes (in getrocknetem Zustand) keine Düngung), alternativ mit Schafen im Durchtrieb zu beweidet.
- 2.6.1.3 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist oberhalb der Wegeböschung durchgehend eine 10 m breite, geschlossene Laubsträucherhecke unter Verwendung von:

Acer campestre	- Feldahorn	Cornus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel	Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn
Rosa canina	- Hundrose		

 anzupflanzen; Mindestanzpflanzung 1 Strauch/qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren. Im Abstand von je 10 m sind als Überhälter bewährte Hochstammobstbäume (Wildobst) einzubringen. Der Bestand im nördlichen Abschnitt kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.6.2 Plankarte 2
- 2.6.2.1 Beidseits des Grabens ist ein 10 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.
- 2.6.2.2 Die Ackerfläche sind (durch Heumulchaufgabe aus Schnittgut der angrenzenden extensiv genutzten Grünlandbestände) in Grünland zu überführen und analog 2.6.1.2 als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen im Durchtrieb (ohne nächtliche Kopplung) zulässig.
- 2.6.2.3 Im Westen und Süden sind 5 m breite Säume von der Grünlandnutzung / Beweidung auszunehmen und alle drei Jahre abschnittsweise zu mähen.

2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

- 2.7.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche		

 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baum-scheibe ≥ 6 m je Baum vorzusehen.
- 2.7.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Cornus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn	Malus sylvestris	- Wildapfel	Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne	Rosa canina agg.	- Hundrose		
Sorbus aucuparia	- Eberesche				

2.8 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

- 2.8.1 Der geplanten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Ausgleich die Herstellung sowie die Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 2.6 Plankarte 1 und 2 zugeordnet.
- 2.8.2 Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich der Ankauf resp. Grundstückswert der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 2.6.2 (Plankarte 2) zugeordnet.
- 2.8.3 Der geplanten Bebauung E1 wird zudem der Ankauf resp. Grundstückswert der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 2.6.1.3 nördl. (Plankarte 1) zugeordnet.
- 2.8.4 Der geplanten Bebauung E2 wird zudem der Ankauf resp. Grundstückswert der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 2.6.1.2 und 2.6.1.3 südl. (Plankarte 1) zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Baugestaltung
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung
 - Zulässig sind Satteldächer, Walmd- und Pultdächer.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°.
 - Die zulässige Dachneigung bei freistehenden Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen beträgt 25° bis 45°; geringere Neigungen sind hier zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 3.1.2 Dacheindeckung
 - Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot. Bei Doppel- und Mehrfachgaragen mit Dachneigungen von weniger als 25° sind zudem dauerhafte Begrünungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten
 - Gaube müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppegauben (Dachneigung 25° bis 45°).
- 3.1.4 Dacheinschnitte
 - Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Einfriedungen
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenmattensteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 3.4.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
- 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestruet werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
	Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
	Carpinus betulus	- Hainbuche	Auculus hippocastanum	- Kastanie
	Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
	Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
	Cornus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
	Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten				
	Comus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
	Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
	Forsythia inermis	- Forsythie	Philadelphus coronatus	- Fächer Jasmin
	Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen	Clematis flammula	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblieb
	Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aviculare	- Kletterkriecher
	Clematis-Hybriden		Vitis vinifera	- Echter Wein
	Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
	Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblieb	Parthenocissus	- Wilder Wein
			quaquefolia	

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kirchhain in der zum Zeitpunkt der Baugestaltung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Innerhalb der Schutzzone IIIb der Wasserwerke Wohrratal und Stadtdorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke" gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohrratal und Stadtdorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke", Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2.11.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373-2378.
- 4.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Plankarte 1, ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Allotzstraße Ebsdorf (Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmalpflege, 03.09.2001).

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtvordereversammlung am 20.08.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.09.2002 im Kirchhainer Anzeiger.
 - Kirchhain, den 09.09.2002
 - Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.08.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.08.2002 bis 26.09.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.09.2002 vorgestellt.
 - Kirchhain, den 16.09.2002
 - Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 20.08.2002 bis 26.09.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 09.09.2002 im Kirchhainer Anzeiger.
 - Kirchhain, den 16.09.2002
 - Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 12.10.2002 als Satzung beschlossen.
 - Kirchhain, den 12.10.2002
 - Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 13.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 - Kirchhain, den 13.10.2002
 - Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

