



Gemeinde Mücke Ortsteil Nieder-Ohmen

Bebauungsplan "Wallenbach, 2. Änderung"



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK	Oberkante des Gebäudes
----	------------------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Dachform, Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

38° - 45°	Dachneigung
-----------	-------------

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	--

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Elektrizität - Trafostation
	Gasversorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	unterirdisch (mit Schutzstreifen)
--	-----------------------------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Zweckbestimmung:

	Spielplatz
--	------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
--	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (ehem. Bergwerksstollen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
--	---

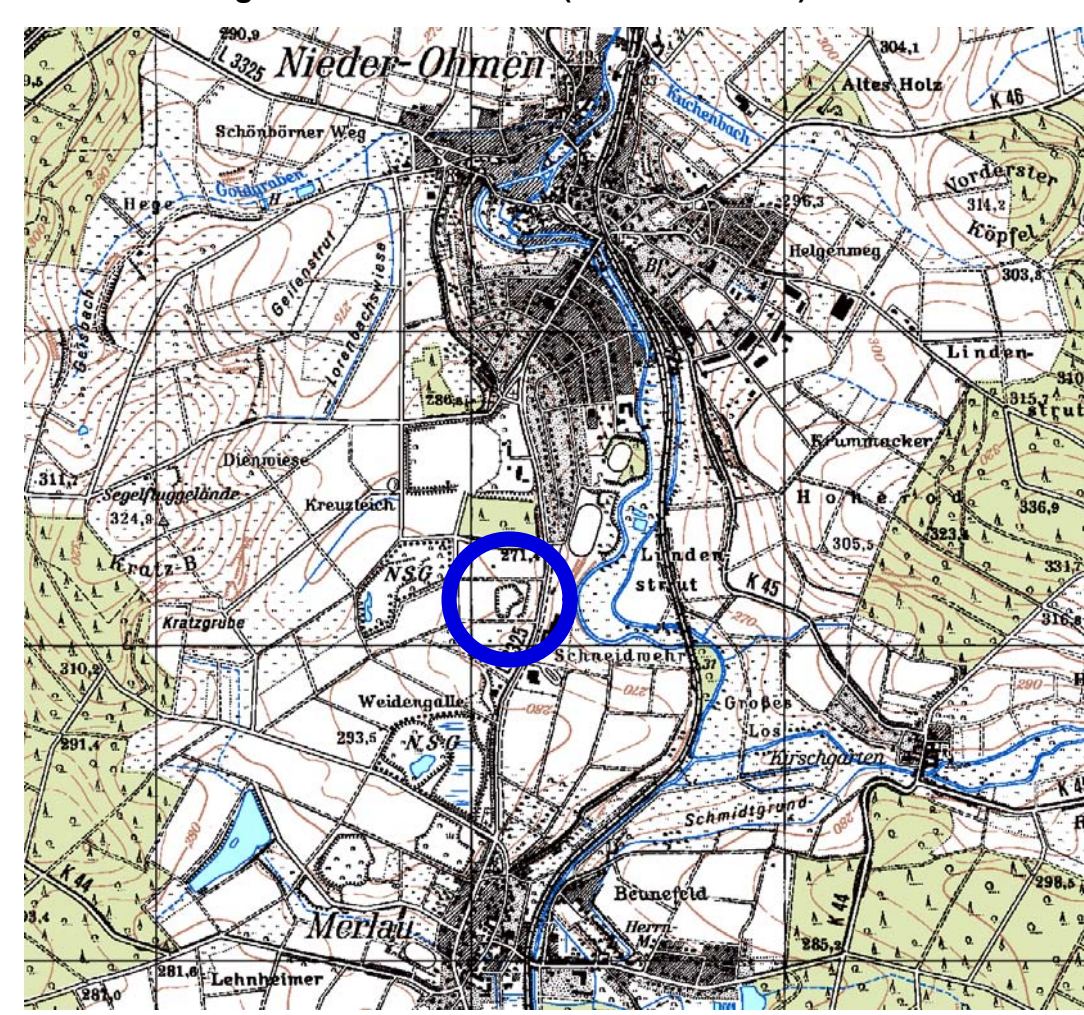
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
--	---

	Böschung (unverbindlich)
--	--------------------------

Räumliche Lage - Ausschnitt TK25 (unmaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 11,00 m zulässig. Die Traufhöhe (TH) darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 22 (9) BauGB

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB – „Fläche für Versorgungsanlagen – Gasversorgung“

1.3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen – Gasversorgung“ ist der unterirdische Einbau eines Erdtanks für die zentrale Gasversorgung inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

1.3.2 Nach dem Einbau des Erdtanks ist die darüber liegende Fläche wasserdurchlässig als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und zu erhalten.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (*Hinweis: großkronige Bäume je 80 – 100 qm, klein- bis mittelkronige Bäume je 20 – 35 qm, Sträucher je 1 – 2 qm*).

1.4.2 Hof- und Stellplatzflächen sowie Geh-/Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotter oder grobkörniger Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalsystem ist zulässig.

1.4.4 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, großmaschige Drahtäune). Mauersockel sind nicht zulässig.

1.4.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

1.4.6 Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzung gleichwertiger standortheimischer Gehölze zu ersetzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.7 Der Außenrand der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist in einer Tiefe von 30 m als Waldmantel zu pflegen und in regelmäßigen Abständen (rd. alle 10 - 15 Jahre) zu verjüngen. Dabei sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm (gemessen in Brusthöhe) auf den Stock zu setzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.4.8 Die „Öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ ist zu mindestens 20 % mit standortheimischen Gehölzen (*Hinweis: großkronige Bäume je 80 – 100 qm, klein- bis mittelkronige Bäume je 20 – 35 qm, Sträucher je 1 – 2 qm*) zu bepflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.4.9 Die „Fläche für Versorgungsanlagen – Gasversorgung“ ist außerhalb der für die Gasversorgung benötigten Bereiche zu mindestens 20 % mit standortheimischen Gehölzen (*Hinweis: großkronige Bäume je 80 – 100 qm, klein- bis mittelkronige Bäume je 20 – 35 qm, Sträucher je 1 – 2 qm*) zu bepflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.5 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB – Zuordnung

1.5.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen auf Grund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben ziegelrot, braun und anthrazit zulässig.

2.2 Solaranlagen und Grasdächer sind zulässig.

2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Drempeln und Dachaufbauten unzulässig

2.4 Pultdächer sind nur als gegeneinander verschobene Satteldachflächen oder bei untergeordneten Dachflächenanteilen zulässig.

3. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bei Bauarbeiten ist auf Spuren eventuell vorhandenen Bergbaus zu achten. Für Baumaßnahmen innerhalb der ehemaligen Abraumauffüllungen müssen erforderliche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind zu treffen.

3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmale bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden.

3.3 Im Bereich der Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Bei Erdarbeiten im Bereich des Leitungsnetzes der Oberhessischen Versorgungsbetriebe (OVAG) ist rechtzeitig vor Baubeginn der Netzbezirk Ulrichstein, Struthweg 2, 35327 Ulrichstein, (06645) 971-0, zu informieren.

3.4 Beginn und Ablauf von Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen einschließlich ihrer Leitungsschutzstreifen und Maste sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind die hierfür aktuellen Bestimmungen und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu beachten. Der Abstand zwischen Baum- und Rohrachse bzw. Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Leitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Leitungen reichen muss. In diesem Fall kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Leitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.6 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.7 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.8 Um die Lockwirkung auf nachaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

4. Pflanzliste für Anzupflanzende Bäume und Sträucher

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Äpfel: Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Blenheimer Bohnäpfel Brauner Matäpfel Brettscher Danziger Kantäpfel Freiherr v. Berlepsch Gelber Edeläpfel Gelber Richard Gloster Hauxäpfel Herrenäpfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Oldenburger Ontario Orleans Renette Rheinischer Bohnäpfel Rheinischer Winterrambour Rote Sternrenette Roter Booskop Schafsnase Schneepäpfel Schöne aus Nordhausen Schöner von Booskop Winterrambour Winterzitronenäpfel	Birnen: Alexander Lukas Clapps Liebling Graue Jagdbirne Grüne Jagdbirne Gellers Butterbirne Güte Graue Güte Luise Nordhäuser Winterforelle Oberösterreichische Weinbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Süßkirschen: Büttners Rote Knorpekirsche Dörnissens Gelbe Frühe Rote Meckenheimer Große Prinzessin Oldenburger Hedelfinger Schmalfelds Schwarze Schneiders späte Knorpel Schneidersfrühe Vogelkirsche, dunkel Vogelkirsche, hell Pflaumen/Zwetschen: Bühler Frühzwetsche Ortenauer Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche
---	---

Sauerkirschen:
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

4.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder

4.4 Kletterpflanzen: Clematis vitalba Hedera helix Lonicera caprifolia Parthenocissus "Veitchii" Vitis vinifera Spalierobst	- Waldrebe - Gemeiner Efeu - Geißschlinge - Wilder Wein - Weinrebe
--	--

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **28.04.2004** gefasst. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am **19.05.2004**.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom **24.05.2004 bis zum 28.05.2004**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **19.05.2004**.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.05.2004** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **01.06.2004 bis zum 02.07.2004** aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom **01.06.2004 bis zum 02.07.2004**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **19.05.2004**.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **13.10.2004** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mücke, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.10.2004** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gemeinde Mücke, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Gemeinde Mücke Ortsteil Nieder-Ohmen



Bebauungsplan "Wallenbach, 2. Änderung"

Planungsstand: 10/04

Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

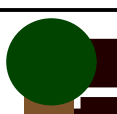
gez.: Chr. Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: Wall2Aend_BPL.mc1

Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel: 06426/92076 • Fax: 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de