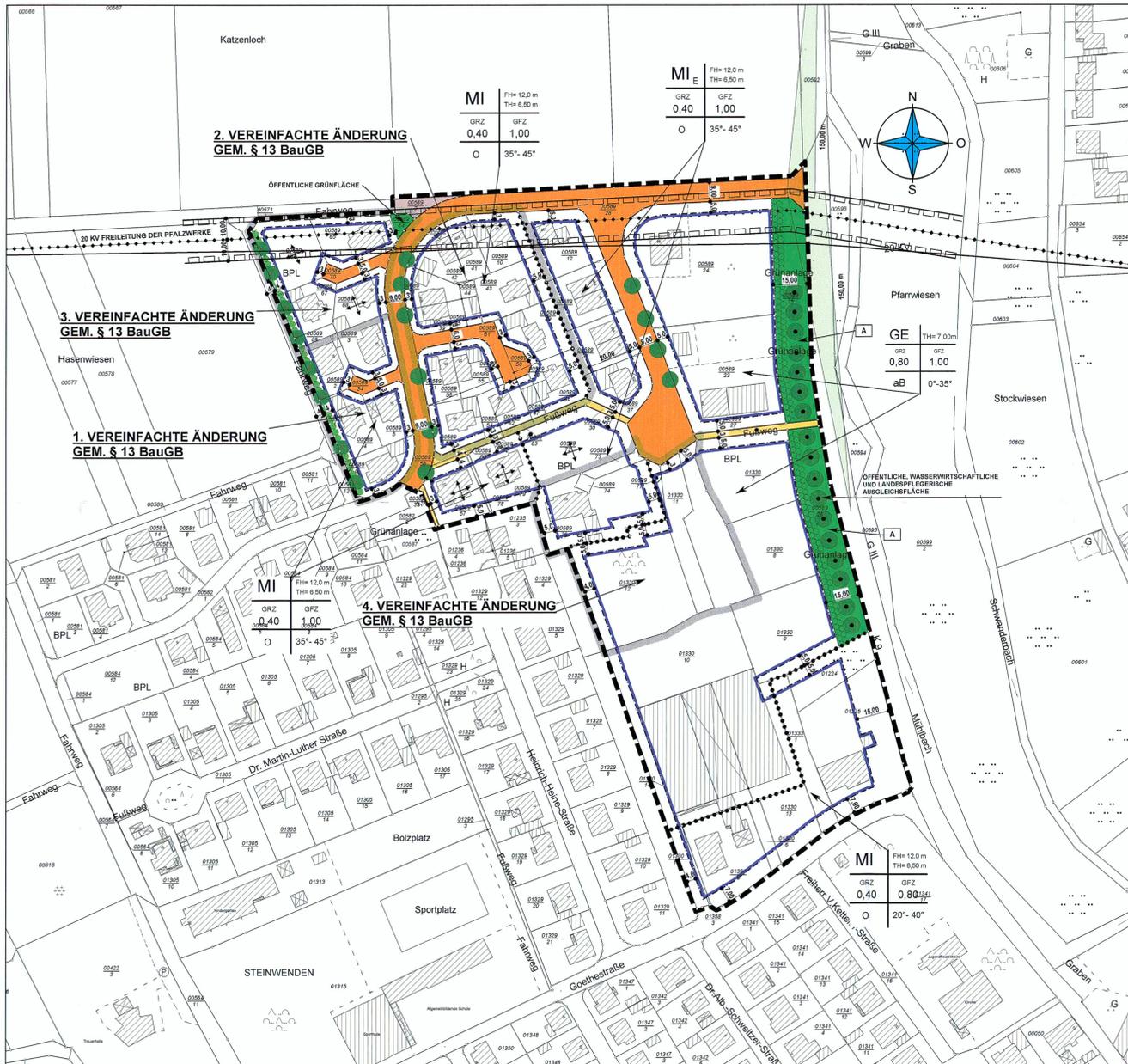


ORTSGEMEINDE STEINWENDEN, ORTSTEIL STEINWENDEN BEBAUUNGSPLAN: "AUF DEN MÜNCHÄCKERN"

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG VI - 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG -

TEIL - A
M. = 1 : 1000



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauBVG)

| | | |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| MI | MISCHGEBIET | (§ 9 BauNVO) |
| MI _E | MISCHGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG | |
| GE | GEWERBEGEBIET | (§ 9 BauNVO) |
| FH/TH | FIRSTHÖHE / TRAUFGHÖHE | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| GRZ | GRUNDFLÄCHENZAHL | (§ 19 BauNVO) |
| GFZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | (§ 20 BauNVO) |
| 20° - 48° | DACHNEIGUNG | |

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauBVG)

| | |
|----|--|
| O | OFFENE BAUWEISE |
| aB | ABWEICHENDE BAUWEISE (GEM. § 22 Abs. 1 BauNVO) (DIE GEBÄUDEFLÄCHEN DÜRFEN 50,00 m ÜBERSCHREITEN, ANSONSTEN GELTEN DIE REGELUNGEN DER OFFENEN BAUWEISE) |
| + | BAUGRENZEN |
| + | STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE |

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauBVG)

| | |
|---------|-----------------------|
| STRASSE | STRASSENVERKEHRSLÄCHE |
| WEG | WIRTSCHAFTSWEG |
| FUSSWEG | FUSSWEG |

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBVG)

| | |
|------|--------------|
| ◆◆◆◆ | OBERIRDISCH |
| ◇◇◇◇ | UNTERIRDISCH |

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

| | |
|------|---|
| ■ | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauBVG) |
| — | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBVG) |
| ●●●● | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| ▨ | GELTUNGSBEREICH DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG GEM. § 13 BauBVG |
| ▨ | BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE |
| ○ | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMER |
| --- | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| — | RECHTER WINKEL |
| — | HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE |
| △ | SICHTDREIECK |

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER VOLLERBOBEN |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |

PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHME ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBVG)

| | |
|------|--|
| ■ | FLÄCHEN MIT GRAS-/KRÄUTERSAAT, WEITERE ENTWICKLUNG "GELENKTE SUKZESION" ZUR UNTERBRINGUNG VON GEHÖLZAUFWUCHS |
| ● | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN 1. ORDNUNG, ALLEEFÖRMIG, EINER BAUMART |
| ● | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN 1. ODER 2. ORDNUNG, ALS STRASSENBEPFLANZUNG NUR IN EINER ART |
| ●●●● | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN BIS ZU EINER WUCHSHÖHE VON 8,00 m. MINDESTENS VIERREIHIGE PFLANZUNG |
| ●●●● | ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN, STRAUHPFLANZUNG MINDESTENS IN ZWEI REIHEN |
| A 1 | AUSGLEICHSMASSNAHME |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Auf den Münchäckern“ Änderung und Erweiterung VI, 4. vereinfachte Änderung, der Ortsgemeinde Steinwenden, Ortsteil Steinwenden

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauBVG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBVG)

Das Baugebiet „Auf den Münchäckern“ mit Änderung und Erweiterung VI, umfasst parallel zur Goethestraße und im Nordwesten eine Mischgebietsfläche im Sinne des § 9 BauNVO und somit eine Gewerbegebietsfläche nach den Maßgaben des § 9 BauNVO.

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8, sowie Absatz 3 BauNVO nicht zulässig.

Im einschlägigen Mischgebiet sind nur Wohnungen in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsgärten im Sinne des § 9 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Der Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 wird stattgegeben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBVG)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,0 und im Mischgebiet die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8 bzw. im nordwestlichen Abschnitt 1,3 betragen.

Aus ortsgemeinschaftlichen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNVO ebenfalls die Zahl der Vollgeschosse die maximale Traufhöhe festgesetzt. Sie darf den in der Nutzungsschablone vorgegebenen Wert über dem natürlichen Gelände (beig- und teilweise) an keiner Gebäudeseite überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante der Dachendeckung.

Zusätzlich wird im Mischgebiet die Firsthöhe mit einer maximal zulässigen Höhenbeschränkung von 12,0 m festgesetzt. Bezugspunkt bildet die Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante, gemessen an der strahlensymmetrischen Gebäudesite.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBVG)

Für den Geltungsbereich des festgelegten Gewerbegebietes gilt eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass für die Abstandsflächen gemäß BauBVG die Regelungen der öffentlichen Bauweise zu Grunde gelegt werden, jedoch Gebäudehöhen über 50,0 m zulässig sind.

Innerhalb des Mischgebietes ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 ohne Einschränkung der Hausformen festgelegt.

4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBVG)

Die Anordnung der Firstlinien ist grundsätzlich frei wählbar, muss jedoch rechtsbündig oder parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet sein.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Baugrenzen bestimmt.

Landschaftliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBVG)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden vorderen Baugrenze nicht errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze (Parkplätze) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Mischgebietes ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor den Garagen muss jedoch ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe angeordnet sein.

Der Stauraum wird auf die Stellplatzfläche nicht angerechnet.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBVG)

Das Gewerbegebiet wird über einen auszubauenden Wirtschaftsweg, sowie über einen Straßenzug, welcher über das Neubaugebiet „Auf den Münchäckern“ bis hin zur Freischloßstraße führt, verkehrsmäßig angebunden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Fahrbahnen so anzuordnen, dass der gewerbliche Verkehrslärm die umgebende Wohnbebauung nicht wesentlich über (passive) Schutzschutzwälle, Gebäudestellung oder Erdwälle) übersteigt.

Im Einmündungsbereich zur K 9 sind die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks von Bäumen und Einfriedungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBVG)

Die im Rahmen des „Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags“ ermittelten Ausgleichsmaßnahmen, sowie die darin erfassten Begründungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind aus dem „Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ in den Bebauungsplan übernommen und wie folgt festgesetzt:

8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBVG)

8.1.1 Öffentliche Grünflächen an der K 9

Entlang der K 9 wird die Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Laubbäumen erster Ordnung und zwar einer Baumart mit einem Pflanzabstand von 10,0 m bis 12,0 m festgesetzt.

Abweichungen im Standort sind nur aus zwingenden Gründen zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenze zu den gewerblichen Bauflächen hin sind Feldgehölze anzupflanzen.

Die Anpflanzung ist mindestens vierreihig vorzunehmen.

Es sind ausschließlich Straucharten aus der Gehölzartliste zu verwenden.

Die Grünfläche ist so zu gestalten, dass sie gleichzeitig dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich dient.

8.2 Planungen und Nutzungsregelungen

8.2.1 Planungen und Nutzungsregelungen zur Minderung des Einflusses in den Wasserhaushalt

Grundstückszufahrten, sowie die Abstell- und Lagerflächen in den Abmessungen auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken.

Mit Ausnahme der aus Umweltschutzgründen vollständig zu versiegelnden Flächen wird für alle anderen Flächen die Verwendung wasserdurchlässiger Decken festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrswege dürfen nicht versiegelt werden.

Die Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass sie sowohl dem landschaftspflegerischen als auch dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich dienen.

8.2.2 Planungen und Nutzungsregelungen zur Flächenversiegelung

Die Ausgleichsflächen sind mit Ausnahme des Bereiches der geschlossenen Gehölzpflanzungen mit kräutereichem Landschaftsgras einzusäen. Sie sind der gelenkten Sukzession zu überlassen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBVG)

8.3.1 Anpflanzung von Obstbäumen

Entlang des nördlichen Wirtschaftsweges sind hochstämmige Obstbäume aus der Gehölzartliste in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen.

Die im Plan dargestellte Stückzahl stellt die Mindeststückzahl zur Anpflanzung dar.

8.3.2 Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen wird einseitig die Anpflanzung von heimischen, hochstämmigen Laubbäumen zweiter Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10,0 m bis 12,0 m festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu pflanzen.

Die Baumstämme sind in einer Größe von 4 m² offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartliste zu bepflanzen.

Der Standort der Bäume ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.

Die ausgewiesene Stückzahl stellt die Mindeststückzahl zur Anpflanzung dar.

8.3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes ist eine zweireihig geschlossene Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung anzupflanzen.

Es sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der Gehölzartliste zu verwenden.

8.3.4 Anpflanzung von Sträuchern

Entlang der nördlichen Grenze der gewerblichen Baufläche, sowie der Mischgebietsfläche ist eine geschlossene Feldgehölzpflanzung vierreihig vorzunehmen.

Es sind ausschließlich Straucharten aus der Gehölzartliste zu verwenden.

8.3.5 Fassadenbegrenzung

Fassaden mit einer Fläche von über 200 m², welche nicht als Werbefläche dienen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Es sind vorzugsweise Gehölze aus der Gehölzartliste zu verwenden.

8.4 Gehölzartliste, Pflanzgrößen

8.4.1 Bäume erster Ordnung entlang der K 9 in der Anzuftform als Hochstamm

Als Baumart wird wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Aesculus hippocastanum Kastanie

Tilia cordata Tilia

8.4.2 Bäume zweiter Ordnung in der Anzuftform als Hochstamm

Zur Anpflanzung entlang des westlichen Wirtschaftsweges wird als Baumart wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Alnus glutinosa Rotale

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogelmeise

8.4.3 Sträucher und Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Cornus sanguinea Roter Hahnenfuss

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Weißdorn

Eucyrtus europaeus Pfaffenblütchen

Ligustrum vulgare Rainweide

Rhamnus frangula Hundrose

Rosa canina Heckenrose

Salix alba Schwarzer Holunder

Sambucus nigra Würger

Viburnum lantana Würger

Viburnum opulus Winterhage

8.4.4 Niedersen Verkehrsräum, bodendeckende Beflanzung

Wahlweise werden folgende zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Euphyasia x Niedere Heckenkirsche

Hedera helix Kriechpflanzende

Lonicera xylosteum Niedere Heckenkirsche

Chamaecyparis nana Hanbuche

Rosa nitida Glanzrose

Rosa x hybr. Niedere bodendeckende Rosen

Symphoricarpos chen. "Hancock"

8.4.5 Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde

Clematis vitalba Nicht züchtend beeinflusste Waldrebenarten

Clematis fortunei Kriechrosen

Hedera helix Efeu

Lonicera xylosteum Niedere Heckenkirsche

Poligonum arvense

Platanus quincifolia "Engelmann"

Platanus tricuspidata "Veltch"

Rosa nitida Glanzrose

Rosa x hybr. Niedere bodendeckende Rosen

Symphoricarpos chen. "Hancock"

8.4.6 Oberholz

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Malus hybr. Apfeln: Kaiser Wilhelm Siebenstcher Roter Boskoop Rheinischer Schnapfel

8.4.7 Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuftgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gehölzbestimmungen für Baumschulung zu Grunde zu legen sind.

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16,00 cm bis 18,00 cm zu pflanzen.

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16,00 cm bis 18,00 cm zu pflanzen.

Obstbäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Stäucher müssen die einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60,00 cm aufweisen. In gereihten Gehölzparzellen sind die Stäucher in einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen.

8.5 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauBVG)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes werden als Ersatzmaßnahmen den öffentlichen Flächen zugeordnet.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Verursacherprinzip, je nach Größenordnung der Verriegelung, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Nicht ausgeglichene Eingriffe der öffentlichen Erschließung, die nicht auf öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet ausgleichbar sind, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

9. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBVG)

Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebietsflächen haben die Betreiber bei künftigen Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die Anordnung der Baukörper, die Führung des Verkehrs sowie durch eventuelle zusätzliche bauliche Maßnahmen die immissionsrichtigen Werte der TA-Lärm für die angrenzende Wohnbebauung mit tagsüber 55 dB (A) und nachts mit 40 dB (A) eingehalten werden.

Die Eigentümer hat die weiteren Baumaßnahmen im Zuge eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

Im Gewerbegebiet ist es darüber hinaus notwendig, dass die Schallbelastung in Richtung der Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße durch geeignete Maßnahmen minimiert wird.

Beispiele für derartige Vorkehrungen sind:

- Orientierung von Räumen mit hohem Innenpegel so, dass Tore und Fenster auf der von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite liegen.

- Abschirmung von Freiflächen, auf denen in größerem Umfang Geräuschmissionen entstehen (beispielsweise durch den Einsatz von Gabelstapler) durch Betriebsgebäude oder eine Wärmeschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze (in Richtung der Heinrich-Heine-Straße).

- Anbringen von geräuschdämmenden Aggregaten außen an Gebäuden auf der vom Wohngebiet abgewandten Gebäudeseite.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBVG und § 88 I BauO)

Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Werden geneigte Dachflächen ausgeführt, sind diese nur in Form von Sattel-, Köppelwalm- und Pultdächern zulässig.

Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachneigung zulässig ist, d.h. gegenüber der Dachneigung des Hauptgebäudes dürfen am Nebengebäude auch flachere Dachneigungen ausgeführt werden.

Dachaufbauten (Gauben) sind insgesamt auf 30 % der Dachfläche zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten vom Ortsgang hat mindestens 2,0 m zu betragen.

Für die geneigten Dachflächen innerhalb des Mischgebietes dürfen nur Ziegel oder Dachsteine mit rotlicher oder brauner Färbung verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Realisierung der architektonischen Maßnahmen

Die öffentlichen grundörtlichen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung.

Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Goethestraße und im Mischgebiet dürfen nur in Natursteinmauerwerk oder Holzbohlen mit einer Höhe von 1,0 m bezogen auf den Bürgersteig ausgeführt werden.

Zufahrtsbereiche sind generell von jeder Einfriedung (auch keine Toranlagen) freizuhalten.

Zurückliegende Einfriedungen – hinter dem Stauraum von mindestens 5,0 m – sind in der vorderen Art zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe erlaubt.

Eine Mauer ab 1,0 m Höhe soll begrünt werden.

HINWEISE

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Befestigungsanlagen innerhalb der Bauverbotezone zur K 9 sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt Kassel abzustimmen.

Den Straßennutzungen bzw. den Straßennutzungsanlagen dürfen keine zusätzlichen Oberflächenwasser bzw. sonstige Gewässer zugeleitet