

Bebauungsplan "Langwies"



WA	II	Wohnräume sind in den Erdgeschossen anzuordnen. Beim Einbau oder Austausch von Fenstern sind Fenster mindestens der Schutzklasse 4 zu verwenden.
GRZ	GFZ	Der Einbau von Be- und Entlüftungssystemen zum Luftaustausch für Schlafräume ist empfohlen.
0,4	0,8	
Dach: 15°-45°		
SD, WD, PD		
3 WE / Einzelhaus (Baugrundstück)		
TH max. 6,50 m		

TEXTFESTSETZUNGEN

Punktsoll sind Laubbäume gem. Plan zu pflanzen und Hecken anzulegen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- Hecken:
Mindestanzgröße: Sträucher 2 x v., 60-100
Pflanzverband: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke
- Arten:
- | | | |
|----------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Hartweige |
| Corylus avellana | - | Hassel |
| Crataegus laevigata | - | Weißdorn |
| Eucalyptus europaeus | - | Pflaumböschung |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

Bäume:
Reiter 2 x v., 150 - 200 cm
Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hochstämme, 3 x v., STU 10-12
Die Bäume sind die ersten 5 Standjahre mit geeigneten Versickerungen zu versehen (Heister, Schlagspühler, Hochstämme, Dreibeck).

- Arten:
- | | | |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - | Eiche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - | Buche |
| Fraxinus excelsior | - | Eiche |
| Pinus pedunculata | - | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |

Beispiele für Heckenansätze:
4-reihige Hecke
a Cornus sanguinea - Hartweige
b Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
c Corylus avellana - Haselnuß
d Carpinus betulus - Hainbuche

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen:
Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Wohnflächen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BImSchG folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Regulierung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche
§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB
- Pflanzung von 30 Heistern
 - Pflanzung von 900 qm Hecke
 - Pflanzung von 5 Hochstämmen

Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BImSchG folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Regulierung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche
§ 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB
- Pflanzung von 5 Hochstämmen
 - Pflege 5 Jahre

Pflanzenliste 1 - Laubbäume	Pflanzenliste 2 - Sträucher
<p>Großkronige Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Fagus sylvatica - Buche Fraxinus excelsior - Eiche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche <p>Klein- bis mittelkronige Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus laevigata - Weißdorn Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubeneiche Prunus communis - Halbbirne Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbere sowie Obstbaumarten lokaler Sorten 	<ul style="list-style-type: none"> Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Kornelkirsche Cornus mas - Kornelkirsche Heidekraut Wellenblume Eucalyptus europaeus - Pflaumböschung Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Steuweissel Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rhamnus fraxinea - Faulbushorn Rosa canina - Hundrose Rosa dumalis - Heckenrose Rosa pratincola - Eibenerose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubholunder Salix caprea - Salweide Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserweibull * als Unterpflanzung von Bäumen geeignet

ZEICHENERKLÄRUNG

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Oberflächige Leitung
Unterirdische Leitung

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Maßnahmen



Grünflächen
Öffentliche Grünflächen

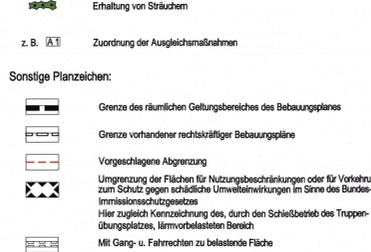
Wasserflächen
Wasserfläche, Regenrückhaltung
Oberflächenentwässerung über Mäulden-Speicher-Kaskaden

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Heistern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

z. B. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Vorgeschlagene Abgrenzung



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2000 gemäß Par. 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2000 öffentlich bekannt gemacht.
Hof, den 5. Sept. 2005
Dienststempel / Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 08.06.2001 vom Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß Par. 3(1) BauGB erfolgte am 15.06.2001. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4(1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß Par. 3(2) BauGB wurde am 03.09.2003 beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß Par. 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.09.2004 bis 19.10.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.09.2004 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
Hof, den 5. Sept. 2005
Dienststempel / Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2005 den Bebauungsplan gemäß Par. 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hof, den 5. Sept. 2005
Dienststempel / Bürgermeister

5. Anzeige / Genehmigung
Dieser Bebauungsplan ist am 11.08.2005 gemäß Par. 10(2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 28.08.2005 mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
Hof, den 5. Sept. 2005
Dienststempel / Bürgermeister

6. Ausfertigung
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Hof, den 5. Sept. 2005
Dienststempel / Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigenergebnisses/Erteilung der Genehmigung ist am 16.08.2005 gemäß Par. 10(3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

TEXTFESTSETZUNGEN

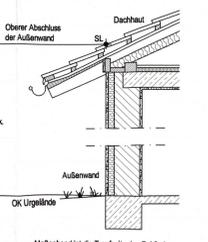
1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
* Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung festgesetzt.“
* Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung von Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tentakeln) nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE
* Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
* Die Geschosshöhe (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossfächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
* Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

BAUWEISE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
* Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,50 m festgesetzt.
* Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der lowest tiefe Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittlinie Außenwand - Außenwand).
* Oberer Bezugspunkt für die TH ist die Schnittlinie (SL) der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die Traufhöhe des Gebäudes.



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, MECHANISCHEN EINRICHTUNGEN, STELLPLATZ UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 22 (1) BauNVO und § 14 BauNVO)
* Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Ebenfalls sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Grünflächen, die zur Entlastung der Oberflächenentwässerung (Mäulden-Speicher-Kaskaden) dienen, von jeglicher Bepflanzung frei zu halten.
* Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
* Die Einseitigkeit zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,00 m betragen.

UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDEIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Aufgrund der Lärmvorbereitung des geplanten Baugeländes durch den Truppenübungsplatz Daxden, wurde eine gubliche Schutzzone bezüglich der Lärmimmissionen durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Bopper-Strothmann, erstellt. Daraus resultierend wurde die nachfolgende Festsetzung getroffen.

* Wohnräume sind in städlichen Gebäudeteilen anzuordnen. Beim Einbau oder Austausch von Fenstern sind Fenster mindestens der Schutzklasse II zu verwenden (Fenster, die die Anforderungen der Energieeinsparverordnung - EnEV - erfüllen, entsprechen diesen in der Regel).

Der Einbau von Be- und Entlüftungssystemen zum Luftaustausch für Schlafräume wird empfohlen.
Hinweise:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langwies“ unterliegt der Lärmvorbereitung durch den Truppenübungsplatz Daxden und befindet sich in dessen Wirkungsbereich. Die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes können aufgrund dieser Vorbereitungen nicht eingehalten werden. Daher sind innerhalb des Plangebietes Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) hinzuzunehmen.
Der Lärmvorbereitete Bereich ist zudem durch Planzeichen kenntlich gemacht (Planzeichen: ▼▼▼).

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
* Je Einzelhaus (Baugrundstück) sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
* Böschungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht in der Planurkunde dargestellt. Die zur Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Banketten und Böschungen, Rückenstößen der erforderlichen Flächentragwerke, sowie Stützmauern und unterirdische Fundamente der Straßenböschungen sind an den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 8 (1) Nr. 1 BauGB)

- * Entwürfen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- * In Bereich der Grundstücksflächen ist bei Befestigungsflächen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasengraspflaster, wasserdurchlässige Verbundpflaster oder wassergebundene Decke.
- * Für Kraftfahrzeug-Straßen ist generell die Verwendung von begrüntem Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugengittersteinen o.ä. vorzuziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmeweise sind vollverfestigte Flächen zulässig, wenn dies auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Flächen zugeführt und versickert wird.
- * Wirtschaft- und Fußwege sind wasserundurchlässig als Wisenwege oder mit wassergebundenen Decke bzw. geschotterten Flächen. Hierin ausgenommen sind bereits vorhandene bituminös belegte Wirtschaft- und Fußwege und deren Anpassungen an die neuen Straßenverläufe.
- * Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf nach der Anlage, die Bestandteil dieser Festsetzung ist.
- * Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministers für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MfStB 3/201) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung, das gilt auch für Wohngebäude, die nicht in der Anlage aufgeführt sind.

Art der Verkehrsfläche	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
1. Freizeitanlagen, Liegeplätze, Doppelhäuser, Reihenhäuser, in Hausnähe mit Entschneidung	min. 2 Stpl., zusätzlich 1 Stpl.
2. Wohnanlagen, in Wohnanlagen	bis 40 qm - 1,0 Stpl., bis 100 qm - 1,5 Stpl., über 120 qm - 2,0 Stpl.

GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM U. DACHNEIGUNG (§ 8 (1) Nr. 1 BauGB)

* Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer und Pulldächer zulässig.
* Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
* Die Mindestdachneigung ist mit 15° Grad, die maximale Dachneigung ist mit 45° Grad festgesetzt.

Archäologische Funde
Bei Bodenöffnungen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfallenen der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden.
Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 10 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland - Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, unter der Rufnummer 0261 / 73025.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über ein Grabensystem einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im B-Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abgrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 18 820). Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß dem Pflanzenlisten III zu ersetzen.

Pflanzgebiete innerhalb der Baulinien § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mindestens 45 % der Grundstücksflächen müssen gliederlich angelegt werden.
Je angelegten 500 qm Baugrundstückgröße ist mind. ein hochstämmiger Laubbauer der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestanzahl der Bäume ist 3 v. STU 10 - 12 cm betragen.
Es sind demnach mind. 3 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 15 % der zu begründenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste I verwendet werden.

Baumfällungen innerhalb des öffentlichen Spielplatzes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Je angelegten 450 qm Spielplatzfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbauer der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestanzahl der Bäume ist 3 v. STU 10 - 12 cm betragen.
Es werden demnach mind. 3 Bäume gepflanzt.

Regulierung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche § 9 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a BauGB

Das vorgesehene Grabensystem, incl. Regenrückhaltebecken, wird eine Fläche von ca. 16.950 qm umfassen.
Dazu sind die vorhandenen intensiv genutzten Rasenflächen auf ca. 2.300 qm zu extensivieren.
Auf etwa 1.600 qm Bracheweise ist eine Nutzung bzw. Pflege aufzunehmen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschneitweise alle 2-3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Erfordernis durchgeführt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung:



Maß der baulichen Nutzung:

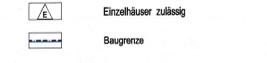


z.B. TH max. Traufhöhe als Höchstgrenze

Bauvorschriften



Bauweise, Baugrenze



Verkehrsflächen



Im Rahmen der Tachymeteraufnahme erfasster Bestand durch Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bad Marienberg



Für die städtebauliche Planung

Bismarckstraße 99
56472 Bad Marienberg
Tel.: 02661-7870
Telefax: 02661-61770



Bad Marienberg, den 30.08.2005

Planunterlagen ist die katasteramtliche Flurkarte, hier ALK-Datensatz vom Februar 2001, erhalten durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Gezeichnet	Bearbeitet	Geprüft
SKL 12.02.2001	L.P. 12.02.2001	

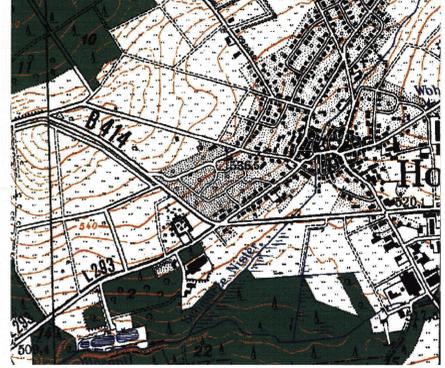
Geändert	Geändert	Geändert
SKL 28.03.2001	L.P. 19.08.2001	L.P. 05.09.2004
B.B. 14.08.2001	L.P. 14.04.2003	L.P. 28.06.2005

Bebauungsplan "Langwies"

Gemeinde : 56472 Hof, VG Bad Marienberg

Gemarkung : Hof, Flur 11,18 und 19

Maßstab : 1 : 1000



Auszug aus der topographischen Karte (TK25), Vergrößerung im Maßstab 1 : 10.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland - Pfalz. Verfügbare durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.