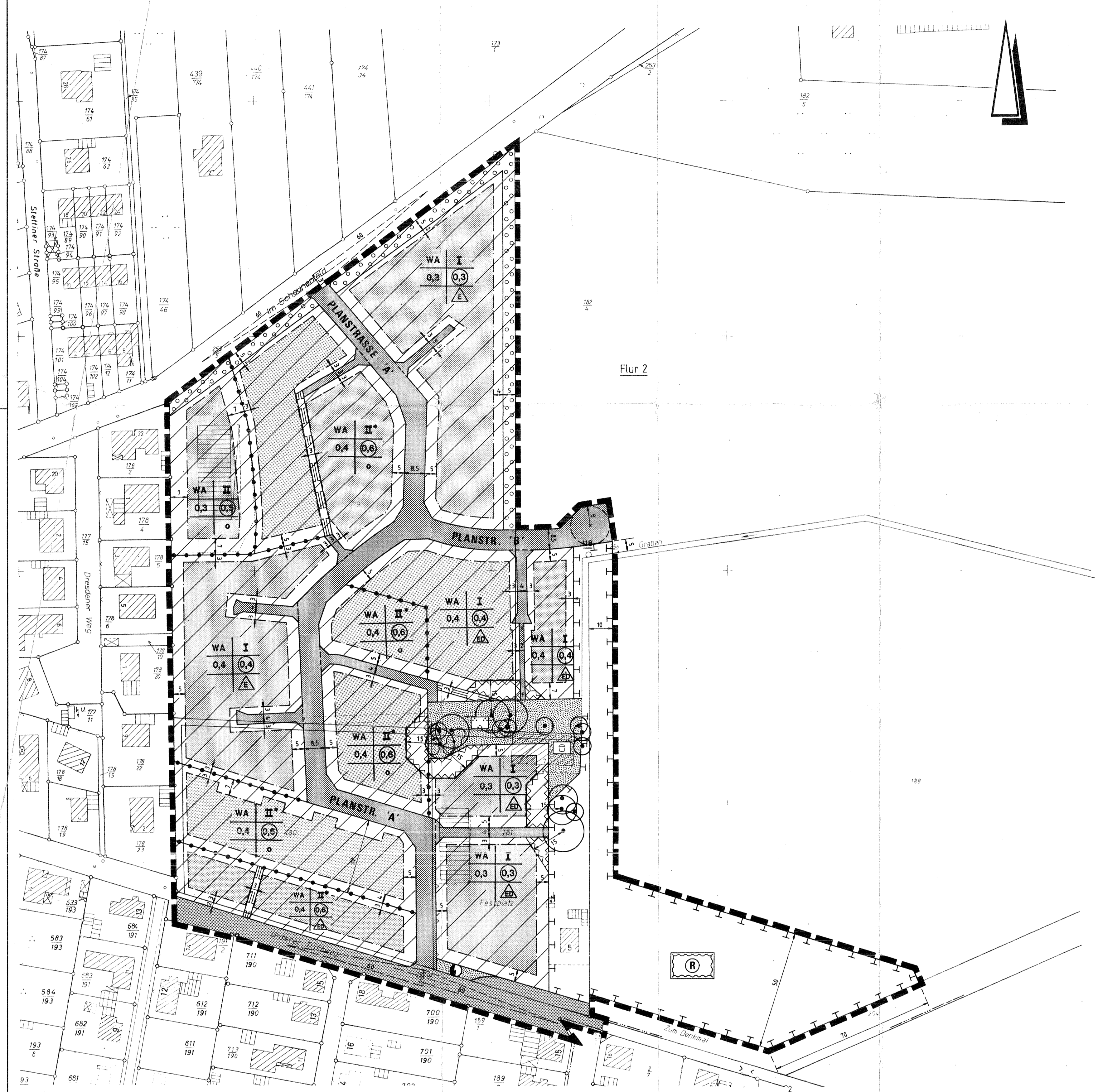


PLANZEICHNUNG



Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufstellungsbeschluss
Planunterlagen
Für den Planentwurf
Öffentliche Auslegung
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Ubersichtsplan Maßstab 1 : 25 000
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
1. Geltungsbereich
2. Sockel- und Traufhöhe
2.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.
2.2 Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,30 m bei eingeschossigen Gebäuden und von 5,80 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
2.3 Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäude- mitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Trauf- seiten.
2.4 Verändert sich die Geländehöhe von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Geländehöhe an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.
3. Dachformen
Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.
Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
4. Dachneigungen
Für die Hauptbaukörper sind ausschließliche Dachneigungen von 28° bis 40° zulässig.
5. Dachdeckung
Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Beton- oder Zementziegeln zulässig. Glanz- oder glänzende Dachziegel (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
6. Einfriedungen
Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über fertigem Gelände. Straßen- und wegeartige Einfriedungen sind nur als senkrecht strukturierte Holz- oder Metall- Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.
7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Maßgebliche Fassung der Bauzustandsverordnung
Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 ist die Bauzustandsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 406) maßgeblich.
1. Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Bauzustandsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauZVO nicht zulässig.
Diese Festsetzung betrifft:
- Betriebe des Behälterherstellungswesens,
- sonstige nicht ständige Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwallungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gemäß § 10 (4) Satz 3 BauZVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
2.2 In den Baugruben mit maximal 2-geschossiger Bauweise und der Kennzeichnung durch \* ist das 2. Geschoss nur zulässig, wenn es das Dachgeschoss bildet.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den an die Planstraße "A" oder "B" grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauZVO geschlossene Garagen nicht zulässig. Offene Klettergärten nach § 1 (3) Garagenverordnung (GarVO) können ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke (auf privaten Flächen)
§ 9 (1) Nr. 25a BauZVO
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum "Kalenberger Bergland" heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.9). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Hecke mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann.
Für Grundstückszufahrten darf die Fläche in einer Breite von jeweils 3 m unterbrochen werden. Die hierdurch entstehenden Pflanzflächen sind in gleicher Größe in einem anderen Bereich des jeweiligen Grundstückes anzurorden.
4.2 Anpflanzende Bäume (auf privaten Flächen)
§ 9 (1) Nr. 25a BauZVO
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbäum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.9). Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbüsch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen. Sie sind nicht auf den festgelegten Flächen mit Pflanzbindung, sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen.
4.3 Anpflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauZVO
Auf den Planstraßen "A" und "B" ist je 200 m Verkehrsfläche ein hochstammiger Laubbäum mit einem Mindestumfang von 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.9). Die Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer an den Standort angepaßten Kültür-/Grasmischung anzulegen und nachtrag gegen Überfahren zu schützen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 10 m Fläche vorzusehen.
4.4 Schutz und Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher
§ 9 (1) Nr. 25b BauZVO
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefarbeiten im Kronenbereich (= Wurzelbereich) ist zu unterlassen. Jegliches Befahren des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche sind unzulässig. Natürliche Abgänge sind durch Neupflanzungen einer unter Pkt. 4.9.1 angegebenen Baumart zu ersetzen.
4.5 Anlage einer öffentlichen Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 15 BauZVO
Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" sind in der im Grünordnungsplan dargestellten Weise mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Gehölzarten siehe Pkt. 4.9). Es ist eine nutzbare Spielplatzfläche von mindestens 900 m² einzurichten. Sträucher und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fußwege und sonstige Befestigungen im Bereich des Spielplatzes sind allgemein zulässig, sofern sie aus wasserundurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die im Bereich der festgesetzten Fläche vorhandenen Bauwerke (Gebäude incl. Fundamente bis 1 m unter Geländeoberkante, befestigte Flächen incl. Unterbau) sind vollständig zu entfernen.
Die übrigen Freiflächen sind mit einer an den Standort angepaßten Kültür-/Grasmischung anzulegen. Hinsichtlich der Ansaat und Pflege der Wasserbereiche wird auf die Ausführungen des GGP verwiesen. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist unzulässig.
4.6 Anlage einer naturnahen Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 20 BauZVO
Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in der im Grünordnungsplan dargestellten Weise wie folgt zu gliedern und zu gestalten:
4.6.1 Die im Bereich der festgesetzten Fläche vorhandenen Bauwerke (Gebäude incl. Fundamente bis 1 m unter Geländeoberkante, befestigte Flächen incl. Unterbau) sind vollständig zu entfernen.
4.6.2 An den im Grünordnungsplan dargestellten Bereichen sind naturnahe Hecken und Gehölzgruppen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu entwickeln (Gehölzarten s. Pkt. 4.9).
4.6.3 Der vorhandene Graben ist gemäß der Darstellung im Grünordnungsplan zu verlegen und in naturnaher Weise neu zu gestalten. Details zur bautechnischen Ausführung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Böschungsbereiche sind mit Schwarzerlen zu bepflanzen.
4.6.4 Der Graben (siehe 4.6.3) ist einem naturnah zu gestaltenden Rückhaltebecken zuzuführen. Die Böschungen müssen eine Neigung von mind. 1 : 3 aufweisen und sind mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.9). Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den

PLANZEICHNERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
2-geschossig, mit der Einschränkung, daß das 2. Geschoss das Dachgeschoss ist
Bauweise, Baulinien, Baugruben
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise
Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche - Fußweg (F)
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafostation)
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Maßlinie/Maßzahl
Sichtdreieck
Hilfslinie
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baumschutzzone)

ANLAGE 16
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
"Rothebreite"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
SAMTGEMEINDE RODENBERG
Flecken Lauenau
M. 1 : 1000
FASSUNG : 05.09.1994