

Stadt Rosbach vor der Höhe, Stadtteil Nieder-Rosbach

Bebauungsplan NR G1 "Am Kreuz" (nördlich des Kreppensteiges)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 100).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Verkehrsflächen
- 1.2.1.1 Erschließungsweg für die angrenzenden Gärten und landwirtschaftlichen Flächen
- 1.2.2 Grünflächen
- 1.2.2.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung wohnungferne Hausgärten
- 1.2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.3.1 Erhalt von Bäumen
- 1.2.4 Sonstige Planzeichen
- 1.2.4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: In Gärten mit einer Größe von kleiner gleich 150 m² ist je Garten eine freistehende Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 15 m², in größeren Gärten ist je Garten alternativ eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² incl. überdachten Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Baustoffumhinheit). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig; Befestigung: Schotterrasen oder Plaster mit einem Mindestfüllgutanteil von 30 %.
 - 2.2.2 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauengärten (vgl. Artenliste) zulässig.
 - 2.2.3 Je Garten ist pro angefangene 150 m² Fläche mind. 1 Nistkasten für Kleinvogelarten wie z.B. den Gartenrotschwanz (Haltböhlen-/Höhlennistkasten) und ein Fledermausnistkasten zu installieren.
 - 2.2.4 In Gärten mit einer Größe von mehr als 150 m² ist je Garten 1 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von mind. 2 m² aufzuschichten.
- 2.3 Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - 2.3.1 Je Garten ist pro angefangene 150 m² Fläche mind. ein bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Empfehlungen:
 Auch die bereits vorhandenen Obstbäume sollen dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Durch regelmäßige Pflegeschnitte kann der Abbruch starker Seitenäste verhindert werden. Die Arbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei Verlust von Bäumen sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

- 2.3.2 Die Unterkultur sollte als Grünland angelegt und als ein- bis zweischüsiges Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Die erste Mahd sollte zwischen dem 20.05. und dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd sollte nach dem 31.08. erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, Düngung und Pflanzenschutz sollte unterbleiben.
- 2.3.2 Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 - 3.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinflächige Materialien zu verwenden.
 - 3.1.2 Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 2,50 m über Geländeoberkante (gemittelt), die max. Dachneigung 20°. Für die Dacheindeckung sind kleinflächige Materialien zu verwenden.
 - 3.1.3 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante; außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen und mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

3.2 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	- Feldahorn - Acer campestre - Capripus betulus - Sorbus aucuparia - Tilia cordata - Tilia platyphyllos	- Felsahorn - Hainbuche - Eberesche - Winterlinde - Sommerlinde	- Aesculus hippocastanum - Juglans regia - Malus sylvestris - Pyrus pyraeaster - Sorbus domestica L.	- Kastanie - Walnuss - Wildapfel - Wildbirne - Spierling
Artenliste 2 (Straucher):	- Capripus betulus - Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Crataegus laevigata	- Hainbuche - Roter Haindorn - Hasel - Weißdorn	- Lonicera xylosteum - Prunus spinosa - Rosa canina agg.	- Heckenrösche - Schwarzdorn - Hundrose
sowie an stützenden Ziersträuchern / Arten alter Bauengärten				
Artenliste 3: Kletterpflanzen	- Clematis montana - Clematis-Hybrid - Hedera helix - Lonicera periclymenum - Parthenocissus quinquefolia	- Kornelkirsche - Stechpalme - Goldregen	- Mesquie germanica - Philadelphus coronaria - Syringa	- Mispel - Falscher Jasmin - Flieder
Artenliste 4: Kletterpflanzen	- Clematis montana - Clematis-Hybrid - Hedera helix - Lonicera periclymenum - Parthenocissus quinquefolia	- Clematis, Waldrebe - Efeu - Wald-Geißblatt - Wilder Wein	- Lonicera caprifolium - Polygonum auranti - Vitis vinifera - Wisteria sinensis	- Gelbblatt - Kletterrösche - Echter Wein - Bauregen, Gyzine

4. Hinweise

- 4.1 § 8 Abs. 1 HWG: Unterhaltung und Renaturierung oberirdischer Gewässer
 Die Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung und wird unter Beachtung der Ergebnisse der Gewässerschau durchgeführt. Sie umfasst insbesondere die Verpflichtung:
 1. das Gewässerbett für einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss und für einen guten Zustand des Gewässers zu erhalten, zu räumen und es zu reinigen,
 2. Gewässer, die sich in natürlichem oder naturnahem Zustand befinden, in diesem Zustand zu erhalten,
 3. die Ufer vorwiegend durch heimischen und standortgerechten Bewuchs und in naturnaher Bauweise zu sichern und für den Wasserabfluss freizuhalten; die Uferbereiche zu diesem Zweck natürlich zu gestalten und zu pflegen.
- 4.2 § 12 HWG: Uferbereiche
 (1) Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 HWG zu entwickeln.
 (2) Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 HWG und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
- 4.3 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4 Heilquellenschutzgebiet
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen, Verordnung vom 24.10.1984 (StAnz 48/84, S.2352, geändert am 01.07.1988, StAnz S.1678) in der weiteren Schutzzone IV, äußerer Bereich zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen. Die Vorschriften der Verordnung vom 01.07.1984 sind zu beachten.
- 4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise
 4.5.1 Eine Baufeldreinemachung ist unter Berücksichtigung der Verbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorzunehmen. Demnach sind **Redungen oder Gehölzrückschnitte** im Zeitraum von 01. März – 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Hierdurch wird eine Störung und Tötung von Vogelarten während der Brutzeit sowie eine Störung und Tötung von Fledermausarten während der Wochenstubezeit ausgeschlossen. Störungen und Tötungen von Tieren können gemäß Umweltschadens-gesetz geahndet werden.
 4.5.2 Ein **Abriß von Gartenhütten** ist analog den Verboten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von 01. März – 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Hierdurch wird eine Störung und Tötung von Vogelarten während der Brutzeit sowie eine Störung und Tötung von Fledermausarten während der Wochenstubezeit ausgeschlossen. Störungen und Tötungen von Tieren können gemäß Umweltschadens-gesetz geahndet werden.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.03.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.03.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2010 bis einschließlich 07.05.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.11.1011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.2011 bis einschließlich 30.12.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rosbacher Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rosbach v. d. Höhe, den _____

Bürgermeister

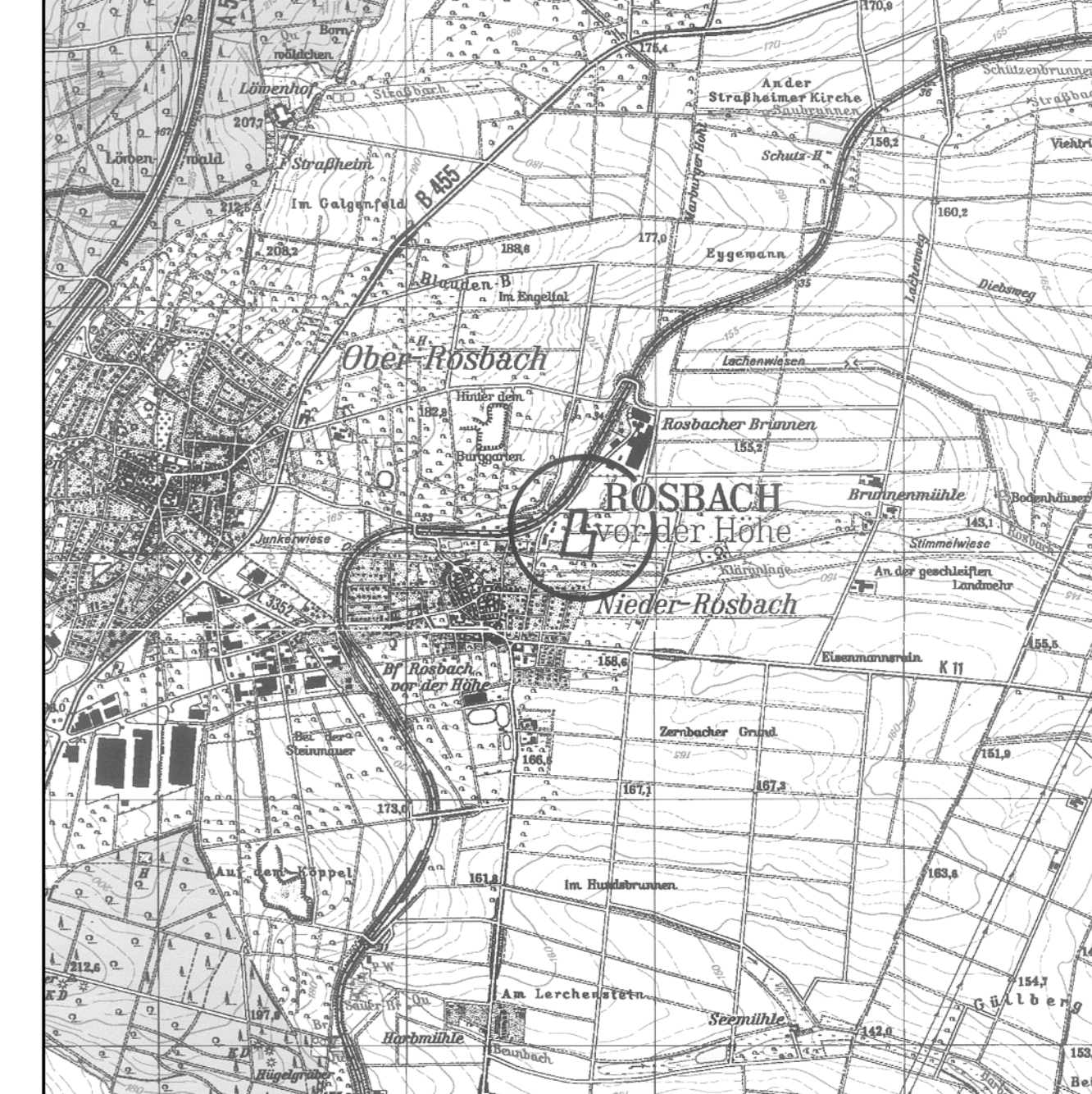
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Rosbach v. d. Höhe, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 20.07.09/21.09.09
Stadt Rosbach vor der Höhe, Stadtteil Nieder-Rosbach
Bebauungsplan NR G1
"Am Kreuz" (nördlich des Kreppensteiges)
Satzung
 Bearbeitet: Fischer
 CAD: Beil
 Maßstab: 1 : 1.000