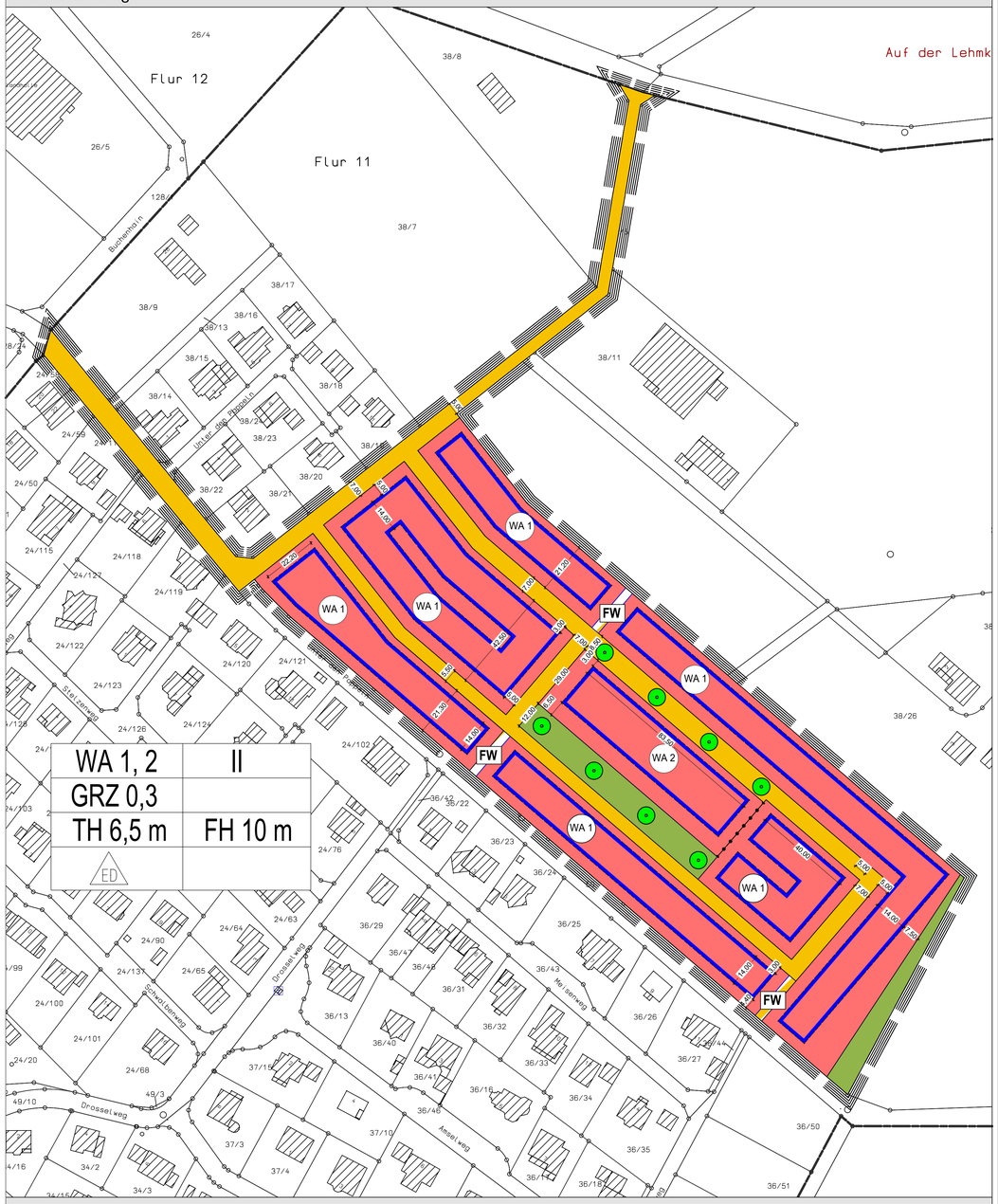
Planzeichnung



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)

WA — WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
II	Geschosszahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

FW — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'FW + Müll, Fuß-/Radweg'

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und zugehörige Teilgeltungsbereiche der Ausgleichsmaßnahmen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

47/20 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Grenze der Flur

Gebäude (Bestand)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte der Gemeinde Körle M 1:1.000
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Homberg (Efze)
Stand: September 2019

Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	
1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO
1.2.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind zulässig - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.2.2	Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen.	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb des Geländes überschritten werden.	§ 19 BauNVO
2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3	Höhe der baulichen Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau. Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.	§ 18 BauNVO
3	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit
3.1	Baugrenzen Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.	§ 16 (2) BauNVO
3.2	Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig	§§ 14 und 23 (5) BauNVO
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
5	Grünfestsetzungen	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
5.1	Anpflanzen von Bäumen in Bezug auf Stellplätze Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14/16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.	
5.2	Befestigte Flächen Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen (siehe Hinweis 3). Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.	
5.3	Grundstücksfreiflächen Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten. Zusätzlich sind 5 % der privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (mind. 1 Strauch je 3 m² bzw. 1 Baum je 40 m²) anzulegen und zu erhalten.	
5.4	Dachbegrünung Garagen- oder Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.	
5.5	Pflanzliste	

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crareagus lavallei «Carrierei»	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

Schmalkronige Bäume:

Prunus serrulata amanogawa	Säulenkirsche
Crataegus monogyna Stricta	Säulenweißdorn

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Textliche Festsetzungen

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedung der Grundstücke — § 91 HBO

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.

Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist unzulässig. Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig.

2. Retentionszisternen — § 91 HBO

Regenwasserbewirtschaftung:

Für nicht gewerblich genutzte Bereiche ist anfallendes Niederschlagswasser einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Pro 50 m² versiegelter oder bebauter Fläche ist 1 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.

Der Drosselabfluss errechnet sich wie folgt:

7,56 l/s x m² (versiegelter Fläche) / 0,1 ha

Hinweise

1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Entsprechende Nebenbestimmung sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen".

4 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .

Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), inkraftgetreten am 7. Juli 2018.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB - NatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mühlenfeld - Riesenrain" gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Körle in der Sitzung am 29. Mai 2019 beschlossen und wurde am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Körle, den .....

.....
- Der Bürgermeister -

Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 19.12.2019 in „Kuckuck und Esel". Die Offenlegung erfolgte vom 13. Januar 2020 bis einschließlich 13. Februar 2020.

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 17. Februar 2020 gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Körle, den .....

.....
- Der Bürgermeister -

Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 05. März 2020. Die Offenlegung erfolgte vom 13. März 2020 bis einschließlich 27. März 2020.

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4a (3) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 27. März 2020 gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Körle, den .....

.....
- Der Bürgermeister -

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Körle hat am 11. Mai 2020 die öffentlichen und privaten Belange nach §1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Körle, den .....

.....
- Der Bürgermeister -

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Körle, den .....

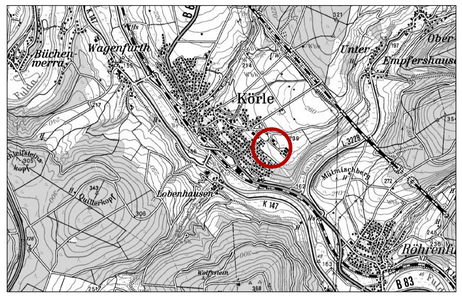
.....
– Der Bürgermeister –

Bekanntmachung

Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Körle, den .....

.....
- Der Bürgermeister -



Stadt / Gemeinde

Bebauungsplan Nr. 20

„Mühlenfeld / Riesenrain"

- Satzung -

M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 04. März 2020

Körle
Auf der Sonnenseite des Fuldatals

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Heinsenallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de