

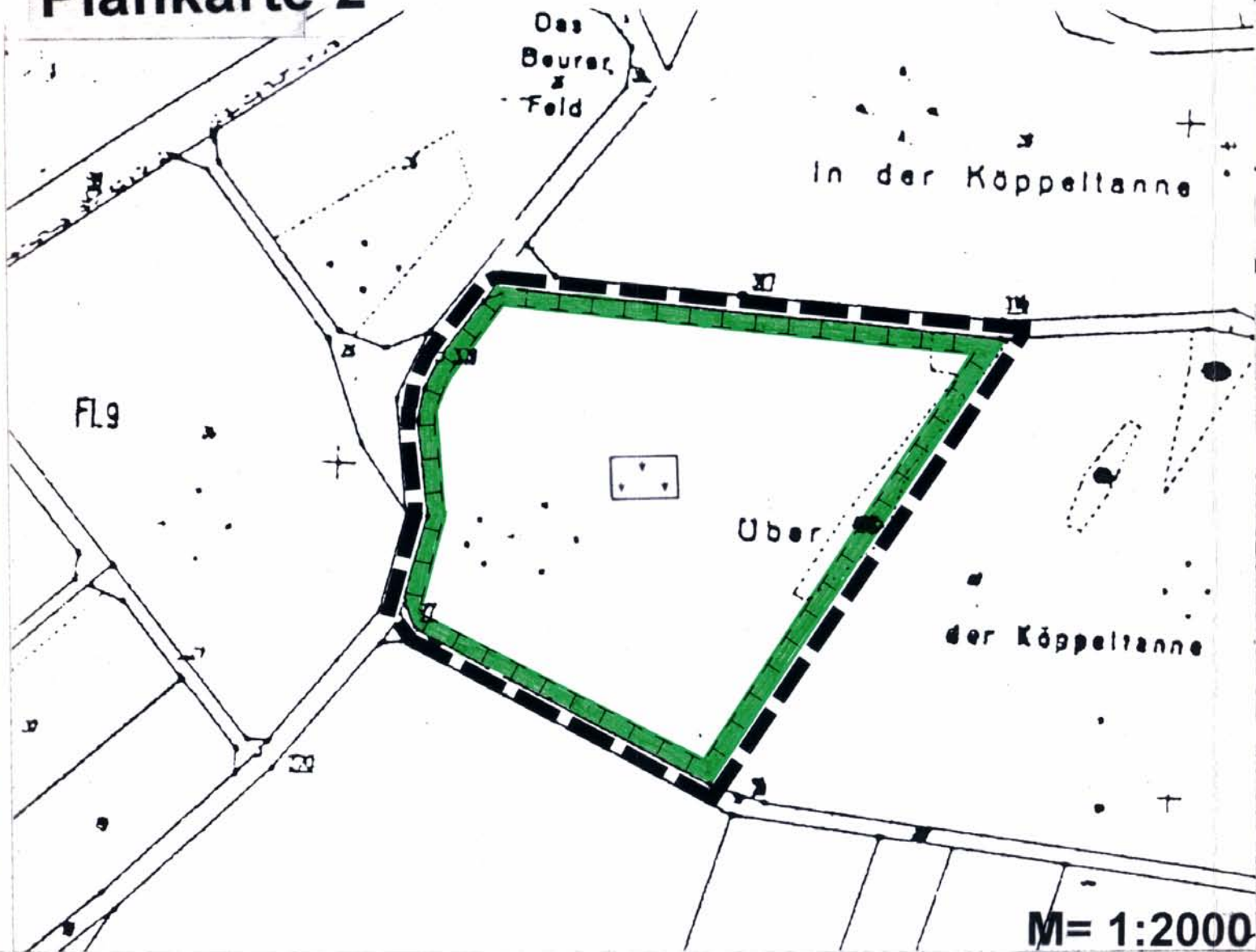
Bebauungsplan „Im Bornfeld“

- Satzung -

Maßstab: s. Plankarten

Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris702@aol.com

Plankarte 2



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max.}	FH _{max.}	Bauweise
1 WA	0,3	0,6	II	4 m	10 m	a E
2 SO _R	0,8	0,3	---	---	8,5 m	--- E

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudebestand mit der Örtlichkeit überein.

Gießen, den 26. 7. 93

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

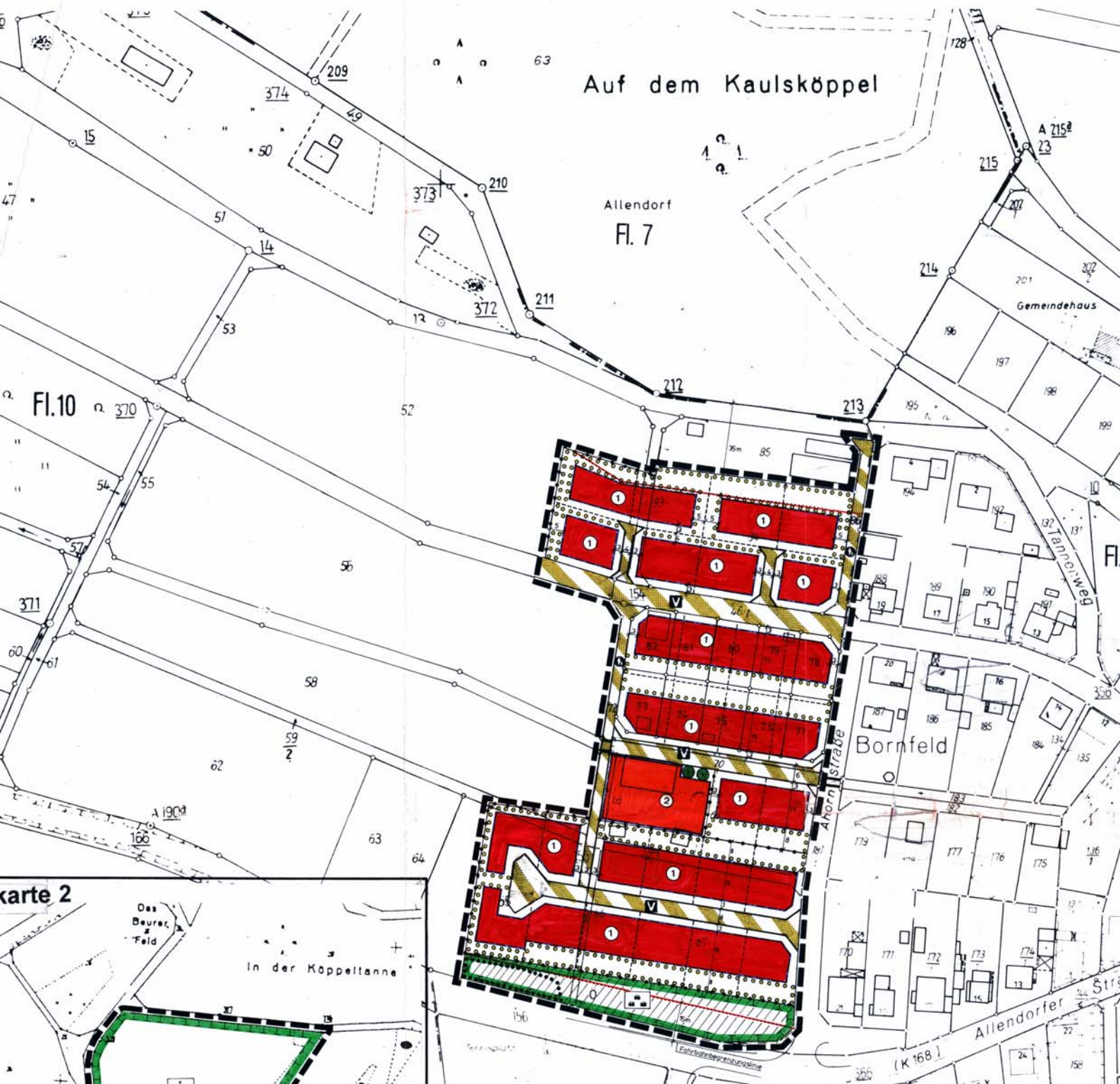
i. A. Heide



Gemeinde Rabenau, OT. Allertshausen

Bebauungsplan „Im Bornfeld“

Karte 1



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)

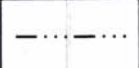
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
FL 10	Flurnummer
158 ^o	Polygonpunkt
74	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO _n	Sondergebiet, Zweckbestimmung Reiterhof

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH _{max.}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes
FH _{max.}	Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
E	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

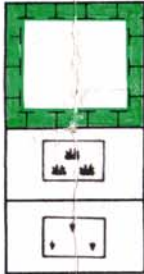


hier: verkehrsberuhigter Bereich

hier: Fußweg, Landwirtschaftsweg (wassergebunden befestigt)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

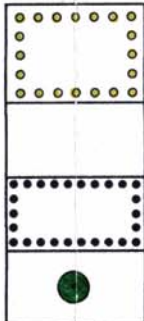


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3

hier: Entwicklungsziel Sukzessionsfläche

hier: Entwicklungsziel Magerrasen/Extensivgrünland (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)



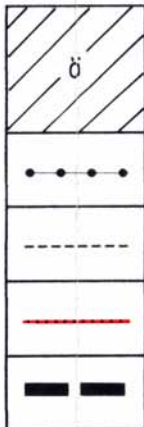
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23(1) HStrG, § 6(15) HBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO:
Innerhalb des Sondergebiets Reiterhof ist die Unterstellung von Pferden einschließlich Pensionstierhaltung, die Aufzucht, die Pflege, die Ausbildung und die Vermietung von Pferden sowie die zur Betriebsausübung erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.
Mist ist unmittelbar nach Reinigung der Ställe abzufahren, eine Lagerung vor Ort ist unzulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1 Private Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster).
 - 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen sind pro 40 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.
 - 2.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
Pro Baugrundstück ist je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden in Anrechnung gebracht.
Die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen oder Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung ist unzulässig.
4. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächer zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
2. Bei Dacheindeckungen sind grelle Farben und die Verwendung von Faserzementplatten unzulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen ebenso mindestens 20% der Fassaden der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden.
4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten (Hochstamm) zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

V. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage des Zweckverbands „Glückauf“ Lollar der Stadt Staufenberg. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 3. Juni 1991 (StAnz. Nr. 22 1991, S. 1380) sind zu beachten.

VI. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

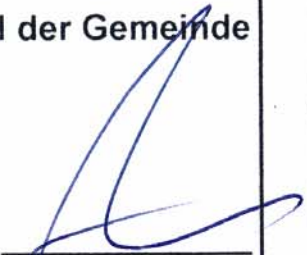
VII. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1.: Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 03.06.1994 |
| 2.: Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | vom 13.06.1994 bis 12.07.1994 |
| 3.: 1. Offenlage | |
| a) Ortsübliche Bekanntmachung | 17.07.1998 |
| b) Entwurfsoffenlage | vom 27.07.1998 bis 28.08.1998 |
| 4.: 2. Offenlage | |
| a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss | 15.12.2000 |
| b) Ortsübliche Bekanntmachung | 04.05.2001 |
| c) Entwurfsoffenlage | vom 14.05.2001 bis 15.06.2001 |
| 5.: Satzungsbeschluss | 17.08.2001 |
| 6.: Inkrafttreten | <u>20. Juni 2002</u> |

Rabenau, den 20. Juni 2002



Siegel der Gemeinde


Bürgermeister