

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (BauGB vom 27.08.1997)

1.) -PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA1, WA2 und WA3

- Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der BauNVO vom 23.01.1990 und BauGB vom 27.08.1997 festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

WA1 und WA2

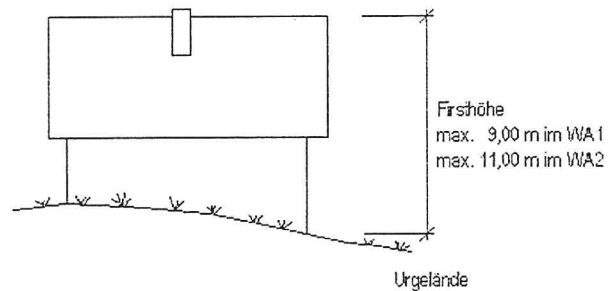
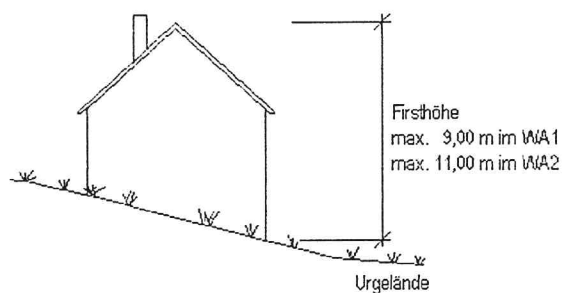
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 550 m² festgesetzt.

BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

- Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (1) BauGB)

- Die Gebäudehöhe darf im Bereich WA1 9,00 m, im Bereich WA2 11,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First nicht überschreiten.



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenfalls sind die nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu öffentlichen Grünflächen, die zur Errichtung der Oberflächenentwässerung dienen, von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- Die Baugrenzen sind aus der Planurkunde zu entnehmen.
- Die Einstelllänge zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkante Garage muss mind. 5,0 m betragen.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Bankette und Böschung, Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassungen, sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2.) -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- ° Einfriedungen sind nur in Form von Laubholzhecken und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern sind nicht gestattet.
- ° Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als Hecken oder in Heckenpflanzungen (Laubholzhecken) integrierte Zäune zulässig. Alternativ sind berankte Zaunanlagen möglich (Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,50 m).
- ° Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ° Im Bereich der Grundstücksfreiflächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Verbundsteinpflaster oder wassergebundene Decke.
- ° Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

GESTALTUNG DER DÄCHER; DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- ° Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- ° Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
- ° Die mind. Dachneigung im WA1 und WA2 wird auf 15° Grad, die max. Dachneigung auf 45° Grad festgelegt.
- ° Die Dachneigung im WA3 muss mind. 15° betragen.

3.) -GRÜNORDNERISCHE 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 offenes Grabensystem Regenrückhaltebecken zuzuleiten bzw. bereits innerhalb des Mulden-Speicherkaskadensystems rückzuhalten.

Dieses Entwässerungssystem führt so zu einer Reduzierung benötigter Ausgleichsflächen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB:

* Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I-II zu ersetzen.

* Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfdm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., m. B. 40-80 cm hoch

Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksgröße ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 3 x 3 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 14 - 16 cm betragen. Es sind insgesamt 33 Bäume zu pflanzen.

Auf mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2 x v., 60/100). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste II verwendet werden. Der max. Anteil an Nadelgehölzen wird auf 10 % festgelegt.

Auf die vorgenannten Pflanzgebote werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände, soweit sie der vorgegebenen Pflanzenauswahl entsprechen, angerechnet.

Begrünung der Gräben / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des vorgesehenen Grabensystems ist auf ca. 1.150 qm der vorhandene Fichtenforst zurückzunehmen. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (Rodung der Wurzelstöcke, vegetationsfähiger Oberboden, Initialeinsaat) und als Saumstreifen zu den Gräben der Sukzession zu überlassen.

Diese Vegetationsbereiche sowie die darüber hinaus für das Grabensystem in Anspruch zu nehmenden Vegetationsbereiche sollen extensiv gepflegt werden, bei einer abschnittswisen einmaligen Mahd im Herbst (nach entsprechendem Auflaufen der Flächen). Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Die vorhandenen Gebüsche sind gem. Plan zu erhalten.

Sofern die Breite des gesamten Grabenstreifens wenigstens 5 m beträgt, sind punktuell entlang der Gräben Sträucher gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., 60-100

Arten:	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Salix aurita	-	Öhrchenweide
	Salix cinerea	-	Grauweide
	Salix triandra	-	Mandelweide
	Salix purpurea	-	Purpurweide
	Salix viminalis	-	Korbweide
	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Pflanzung von Hochstämmen / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind 18 Laubhochstämmen anzupflanzen. Diese verteilen sich auf 3 Bäume im Bereich des Spielplatzes, 3 Bäume im Bereich der Straßenführung und 12 Bäume im Bereich des Grabensystems bzw. des Regenrückhaltebeckens. Zu verwenden sind Laubbäume der Pflanzenliste I bzw. Obsthochstämmen lokaler Sorten.

Pflanzgröße: STU 12 - 14

Jeder Hochstamm soll in den ersten 5 Jahren zur Stützung einen Baumpfahl erhalten. Für eine fachgerechte, extensive Pflege wird gesorgt.

Umwandlung von Fichtenforst / Waldrandgestaltung § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gem. Plan ist der Fichtenbestand Flur 4, Parzelle Nr. 21 (Abt. 2a1 Gemeindewald) in einer Teilfläche von ca. 5.346 qm in einen Buchenwald umzubauen.

Die Fichten sind von einem Bestockungsgrad von 80 – 60 % im Rahmen einer Durchforstung auf ca. 40 % zurückzunehmen. Die verbleibenden Altichten sollen als schützender lichter Schirm für die anzupflanzenden Buchen verbleiben. Mit zunehmender Größe der Buchen werden sie sukzessive, je nach Gesundheitszustand, aus dem Bestand herausgezogen.

Als Vorabbau sollen Rotbuche (*Fagus silvatica*), 2/0, 50/80 cm in einem Pflanzverband von 2 x 1,5 m (ca. 3000 Pflanzen / ha) gesetzt werden.

Die westlich anliegende intensiv mehrschurig genutzte Wiese (Flur 4, Parzelle 20) soll für eine Waldrandgestaltungsmaßnahme miteinbezogen werden. Ihre Größe liegt bei 1.205 qm.

Als Waldrandgestaltung ist vorgelagert zum Hochwald eine ca. 10 m breite Zone mit Bäumen 2. Ordnung aufzubauen.

Arten:

<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	–	Wildkirsche

Verband: 2 m x 1 m, Pflanzgröße: 3 x v., 80/120 cm

Im Anschluss ist eine ca. 10 m breite Strauchzone aufzubauen.

Arten:

<i>Viburnum opulus</i>	–	Schneeball
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	–	Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß

Verband: 2 m x 1 m, 2 x v., 50 – 80 cm

Eine mind. 5 m breite Krautzone mit alternierender Herbstmahd in Teilabschnitten alle 3 – 5 Jahre (ohne Düngung und Spritzmittel) soll sich anschließen.

Maßnahmen zur empfohlenen Buchung auf das Öko-Konto der Stadt Bad Marienberg gem. Gemeinderatsbeschluss der Ortsgemeinde Großseifen

Naturnahe Ausgestaltung des Versickerungsraumes § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Bereich der geplanten flächigen Versickerung (ca. 1.070 qm, Stadtwald, gem. Plan) stocken Fichten im Alter von ca. 45 Jahren. Durch Stauwasserbeeinflussung kam es bereits zu Windwurfschäden.

Vorgesehen ist die möglichst naturnahe Ausgestaltung des Versickerungsraumes. Dazu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Räumen der Fichte auf einer Breite von etwa 20 m (5 m oberhalb des geplanten Grabens und 15 m unterhalb). Es handelt sich um schätzungsweise maximal 30 Bäume.
- Die Ausformung der Fläche soll nicht schematisch sein, sondern sich an topographische Gegebenheiten anpassen, wobei das vorhandene Windwurfloch den Kern der Fläche bilden soll.
- Randfichten sollen, soweit sinnvoll, erhalten werden.
- Der Graben sollte so zur Gasse angelegt werden, dass diese frei bleibt.
- Nach der Herstellung des Grabens wird die Fläche mit etwa 100 Stk. Erle (*Alnus glutinosa*) und Weide (*Salix caprea*) gemischt bepflanzt. Pflanzverband ca. 2 m x 2 m;
Pflanzgröße Erle: 2 x v., 60/100 cm
Pflanzgröße Weide: 2 x v., 50/80 cm
- Zum Schutz der Pflanzen sollte ein Windschutzzaun gestellt werden, oder alternativ Einzelschutzvorkehrungen getroffen werden.
- Die Maßnahme soll durch das Forstrevier Bad Marienberg durchgeführt werden.

Die räumliche Abgrenzung im Plan erfolgte auf der Basis der Luftbilddaufnahmen und Vermessungen des Ing.-Büro Bernd Kessler, Bad Marienberg, wobei eine genaue Bemaßung aufgrund der Vegetation nicht möglich ist.

Die Maßnahme ist im Kernbereich des Windwurfschadens durchzuführen.

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Februar 2003

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seiner Festsetzung durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Großseifen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung – beachtet werden.

Großseifen, den2003

.....
-Der Ortsbürgermeister-

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „In der Staar“ ist nach § 10 BauGB am mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Großseifen, den2003

.....
-Der Ortsbürgermeister-