

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

NACH HBO

- 2.01 Im gesamten Baugebiet werden als Dachform das Satteldach u. das Walmdach zugelassen.
- 2.02 Ein Kniestock bis 80 cm (außen gemessen) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- 2.03 Die Dachneigung darf 45° aller Teilung nicht überschreiten.
Die Dacheindeckung muß in roten oder rotbraunen Ziegeln erfolgen.
- 2.04 Die Straßeneinfriedigungen bis zu max. 1,30m Höhe sind in Holz oder Hecken auszuführen. Sie müssen ohne Absätze entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf errichtet werden.
Massive Pfeiler sind lediglich auf Ecken, Türen u. Tore zu beschränken.
Soweit möglich, sollte auf eine Einfriedigung nach der Straße hin ganz verzichtet werden.
- 2.05 Der vor der Garage zu schaffende Vorplatz darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht durch Einzäunung abgegrenzt werden, sondern muß jederzeit unbehindert befahrbar sein.
Im Sinne der Stellplatzrichtlinien gelten Vorplatz u. dazugehörige Garage als eine Stellplatzeinheit.

1.10 "Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB und § 2 Abs. 4 HBO sind 2 Vollgeschosse zulässig, wenn aufgrund der Topographie (maßgebend sind die Sockelhöhenpläne) die Deckenoberkante des Kellergeschosses im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die zulässige Geschosflächenzahl nicht überschritten wird."

1.11 "Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG sind die in dem Höhenplan festgesetzten Sockelhöhen verbindlich."

1.12 Die Steingasse ist gemäß § 9 (1) 25 a alleeartig zu bepflanzen.

Aufstellungsbeschluß

Bürgerbeteiligung

Offenlegung

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

NACH DEM BBAUG

- 1.01 Gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr als 2 Wohnungen in Form von Einzel- u. Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig
- 1.02 Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten. Nur bei unzumutbaren Nachteilen für die Bewohner von baulichen Anlagen, dürfen Bäume auf Antrag beseitigt werden. (§ 9(1)25)
- 1.03 Die vorhandene Randbepflanzung im Osten u. Norden ist zu erhalten u. durch standortgerechte Laubbäume u. Sträucher zu ergänzen (§ 9(1)25)
- 1.04 Zur Verminderung der sich durch die Bebauung ergebenden Bodenversiegelung u. verstärktem Wasserabfluß, sind Dachrinnen entweder an Sickerungen anzuschließen, oder Regenwasserzisternen zu bauen. Um jedoch eine übermäßige Vernässung des Bodens zu vermeiden, erhalten sowohl Zisternen wie auch Sickerungen einen Überlauf mit Anschluß an den Kanal. (§ 9(1)20)
- 1.05 Mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit im Plan dargestellt, sind die entsprechenden Bäume zu pflanzen. (§ 9(1)25)
- 1.06 Mindestens eine Breitseite der Gebäude ist mit immergrünen Rankern oder Glimmern zu begrünen. (§ 9(1)25)
- 1.07 Garagen sind ebenfalls an 3 Seiten einzugrünen und sofern Flachdächer vorgesehen, sind auch diese zu begrünen. (§ 9(1)25)
- 1.08 Vorplätze vor den Garagen sind entweder als wassergebundene Decken oder mit Rasengittersteinen auszuführen, damit eine vollkommene Versiegelung vermieden wird. (§ 9(1)20)
- 1.09 Pro Grundstück sind mindestens 2 halb- oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9(1)25)

NACHRICHTLICH

Der Planbereich liegt in den Zonen IV u. D des Heilquellenschutzgebietes

18 Vorplätze vor den Garagen sind entweder als wassergebundene Decken oder mit Rasegittersteinen auszuführen, damit eine vollkommene Versiegelung vermieden wird. (§ 9(1)20)

19 Pro Grundstück sind mindestens 2 halb- oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9(1)25)

NACHRICHTLICH

Der Planbereich liegt in den Zonen IV u. D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen von Bad Salzhausen u. Zone III des Wasserschutzgebietes der OVAG. Die Richtlinien für Schutzgebiete sind zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes darf nur Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) versickert werden. Zulässig sind Mulden- und Rigolenversickerung. Einer Schachtversickerung wird von der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 (StAnz. 10/1999, S. 709) enthalten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

HINWEISE

Sollten Untergrundverhältnisse auf Hohlräume schließen lassen, so sind diese zu verfüllen und zu verdichten, sowie bei der Gründung von Bauwerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Zur Anlage von Gärten wird auf das Buch „Der naturnahe Garten“ und die „Kompostfibel“ hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Hess. Bauordn. (HBO) i.d. Fass. v. 20.12.1993 (GVBl. II. S. 1)

Baunutzungsverordn. (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

Hess. Gesetz ü. Naturschutz u. Landschaftspflege HENat i.d. Fass. der Bekanntm. v. 16.04.1996 (GVBl. I. S. 14)

