



MD	1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 16 BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 16 BauNVO	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
0,2	0,4	0,4	o offene Bauweise S,W Sattel- und Walmdächer zulässig 35-45- mindest- bzw. höchstzulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise G zulässiger Garagenstandort bei Grenzbebauung
II	S, W	II	o Baulinie o Baugrenze
0	35-45		

WA	1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 16 BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bis 16 BauNVO	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
0,3	0,4	0,4	o offene Bauweise S,W Sattel- und Walmdächer zulässig 35-45- mindest- bzw. höchstzulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise G zulässiger Garagenstandort bei Grenzbebauung
I	S, W	I	o Baulinie o Baugrenze
0	35-45		

Verkehrsfäche	7. Anlagen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 2 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	o Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung o Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung
Fußweg	8. Sonstige Planzeichen o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 7 Abs. 7 BauGB o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Mizes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 5 Abs. 5 BauNVO

private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9. Nachrichtliche Darstellungen
öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	o Flurstücksgrenze
Landwirtschaftliche Nutzfläche	o z.B. Flurstücknummer
	o geplante Grundstücksgrenze (nur Eingetragene keine Festsetzung)

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB	10. Trafostation
	o Trafostation

ROTHER
Ingenieurbüro
Rehbergstraße 22, 37290 Müllner 1
Tel.: (05357) 993-40, Fax: 993-10

Magistrat der Stadt Schwarzenborn

**Bebauungsplan Nr. 1
"KNÜLLGÄRTEN"
2. Änderung**

Bebauungsplan Maßstab: 1:1000

Anlage Nr. _____ Projekt-Nr. _____

Zeichnungs-Nr. _____

Aufgestellt: _____ Gezeichnet: _____

Hilfver. am 24.03.2002 _____ Datum: _____

Gezeichnet: _____

Bürgermeister
Der Baudirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) u. (4) BauGB)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Zugelassen werden 2 Wohnungen je Wohngebäude. Die Größe der Grundstücke wird für die bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Minimum mit 700 m² festgesetzt.

Dortgebiet (MD) - § 5 BauNVO
Nicht zulässig ist der Bau von Tankstellen.

2. **Zusätzliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB)**
a) Höhen der baulichen Anlagen
Der Abstand Oberkante Erdgeschossfußboden zum Schnittpunkt Außenwände / Gelände darf an keiner Stelle 1,50 m übersteigen. Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) im Dachgeschoss zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die Gebäudehöhen an keiner Stelle das Maß von – bei 1 – geschossiger Bebauung 4,50 m (bei 2 – geschossiger Bebauung 6,50 m) überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Schnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt (z.B. für Freizeite). Maximale Höhe = 1,50 m.

b) Stellung der Gebäude - Dachgestaltung
Die Gebäude dürfen nur parallel zu den eingetragenen Baugrenzen errichtet werden, sofern nicht durch Baulinie und Firstrichtung die Stellung des Gebäudes im wesentlichen bestimmt ist, damit für die Sonneneinstrahlung die behinderungsfreie Zuordnung der Gebäude gewährleistet und eine nach Süden orientierte Ausrichtung der Dachflächen möglich ist (Solaranlagen – Ausnutzung der Sonnenenergie).
Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer, wie im Bebauungsplan für Baugebietsteile im einzelnen bestimmt.

Die Dachneigung wird zwischen 35° und 45° festgesetzt.
Bei der Eindeckung ist braunrotes bis naturrotes Material zu verwenden, damit die Dachlandschaft des Plangebietes farblich mit der des Ortskernes im Einklang steht.

c) Einfriedigung
1. Eine Einfriedigung der Grundstücke ist zu den Verkehrsfächen hin bis zu einer Höhe von 0,80 m nur mit Holzzäunen oder Hecken erlaubt.
2. Die Hausgärten und Freizeitbereiche können durch Zäune oder sichtbare Gehölze (Höhe max. 1,80 m) eingefriedigt werden. Die Sockelhöhe der Einfassungen zu 1. und 2. wird auf 0,30 m begrenzt.

d) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Grundstücksflächen dürfen nicht für die Aufstellung von Wohnwagen, Warenautomaten oder zu Werbezwecken benutzt werden.

e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
1. Unter Zugrundelegung des § 9 (1) Nr. 25 BauGB dürfen die im Bebauungsplan als Bestand dargestellten Baum- und Strauchbestände nicht beseitigt werden.

2. Die im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die standortgerechten Gehölze für Neuanpflanzungen sind nachfolgend aufgelistet:
- Bäume I. Ordnung:** Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Quercus robur (Stieleiche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Bäume II. Ordnung:** Betula verrucosa (Birke), Eonymus europaea (Pfaffenhütchen), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Darüber hinaus sind auf je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und eine Strauchgruppe zu pflanzen, so dass sich das bebaute Gebiet in das Landschaftsbild einfügt und die Baukörper nicht störend in Erscheinung treten.

3. Nebenanlagen
Zulässig sind nur Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO. Die Garagen sind nach Möglichkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, an das jeweilige Wohngebäude anzuschließen und unter das Dach des Wohnhauses zu ziehen. Soll die Garage auf die Grenze gestellt werden, so ist nur der dafür im Bebauungsplan mit „G“ bezeichnete Standort zulässig.

Flachdachgaragen sind nicht erlaubt.
Je Grundstück wird eine Garage (auch Doppelgarage) und eine befestigte Einfahrt zugelassen. Doppelgaragen an der Grenze sind einheitlich zu gestalten.

Für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist eine Trafostation vorgesehen.

4. **Verfahrensvermerke**

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes jeweils gültigen Fassung aufgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) am 24. Januar 2002 beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB sowie den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB und der zugehörigen Begründung, hat gemäß § 3 (2) (BauGB) in der Zeit vom 22.03.2002 bis 24.04.2002 einschließlich öffentlich ausgestellt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich am 06.03.2002.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn gemäß § 10 BauGB am 23.04.2002 als **Satzung** beschlossen.

Schwarzenborn, den 26.04.2002
Kaufmann
(Bürgermeister)

Die Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 12 BauGB ortsüblich am 30.04.2002. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Knüllgärten“, bestehend aus Planteil gemäß § 9 (1) BauGB und den Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB, rechtsverbindlich.

Schwarzenborn, den 30.04.2002
Kaufmann
(Bürgermeister)

„Knüllgärten“
2. Änderung