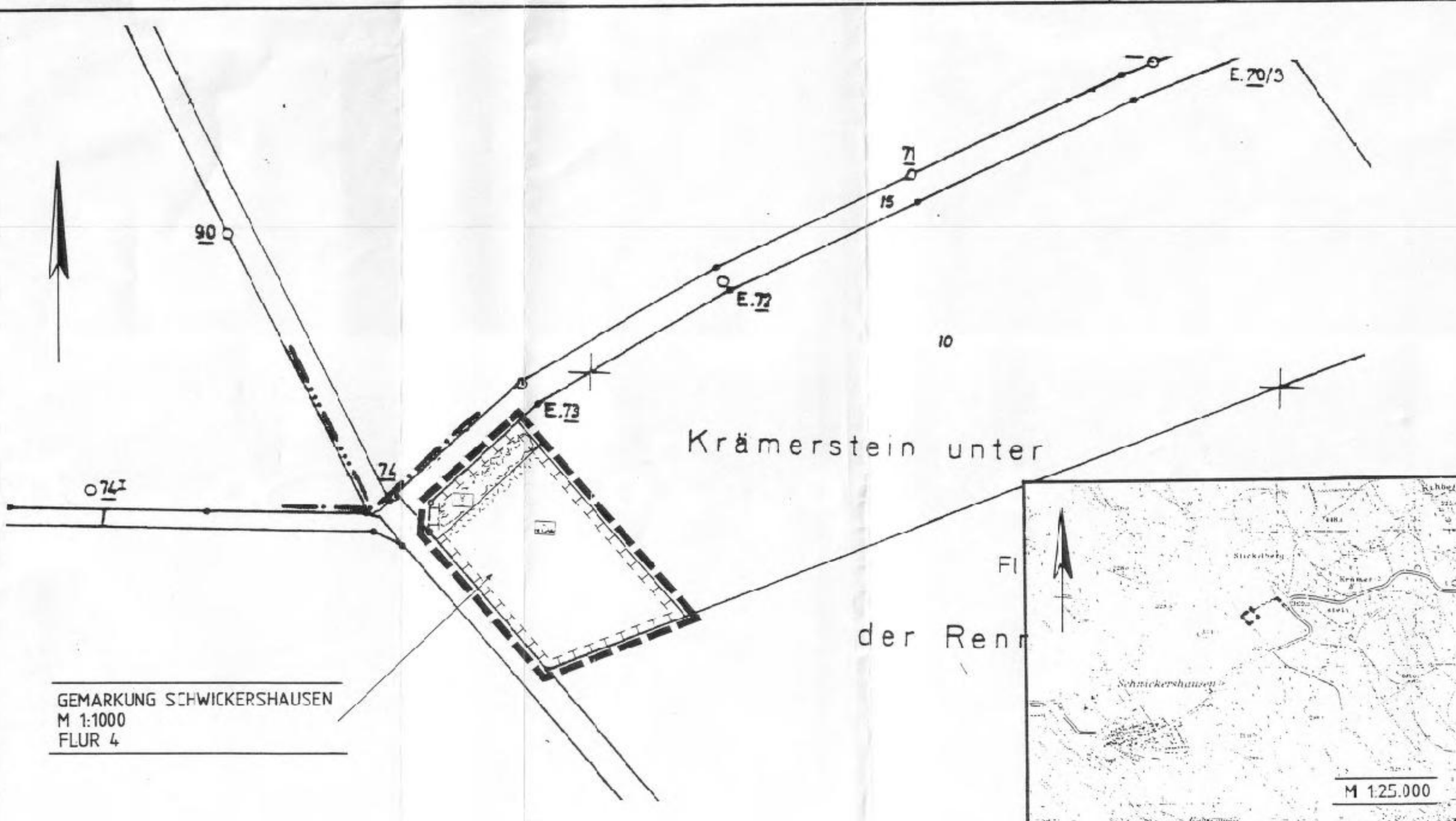
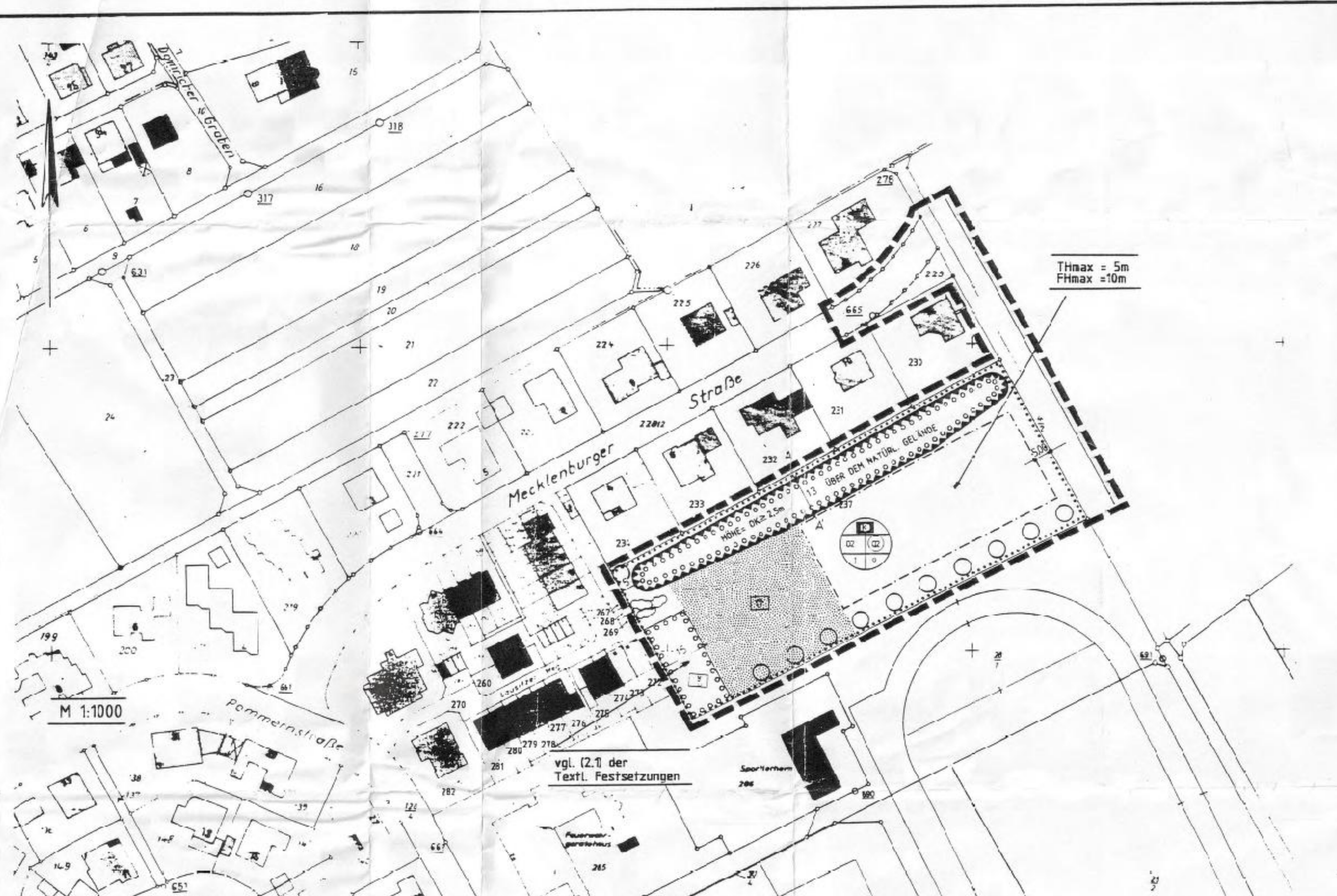


STADT BAD CAMBERG, KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN "STEINRITZ, 3. ÄNDERUNG"



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 765)
 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WohnErliG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 8.5.1993 (BGBl. I S. 622)
 Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

Zeichenerklärung

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen der Plankarte I

Maß der baulichen Nutzung:
 Gaschoßflächenzahl (= GFZ)
 Grundflächenzahl (= GRZ)
 Zahl zulässiger Vollgeschosse (= Z)
 Höhe baulicher Anlagen: max. zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
 Höhe baulicher Anlagen: max. zulässige Firsthöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
 Bauweise: Baulinien, Bauzonen
 Baugrenze
 offene Bauweise
 Flächen für den Gemeinbedarf
 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten
 Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 Fußweg
 Öffentliche Grünflächen
 Spielplatz

Planzeichen der Plankarte II

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch Pkt. (2) der textl. Festsetzungen)
 Heckenanlage
 Anpflanzung standortgerechter Hochstamm-Obstbäume
 Anpflanzung standortgerechter Sträucher:
 Je Planzeichen sind mind. 8 standortgerechte Sträucher zweireihig in einem Pflanzabstand von ca. 1 m zu pflanzen
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßangaben
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG:
 - Schall- und Sichtschutzwall mit Höhe (Oberkante Wall)
 Abgranzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen der Plankarte III

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Entwicklungszielen:
 - extensiv genutzte Mähwiese mit Streubestand
 - Heckenanlage mit südlich vorgelagerter Saumzone
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

(1) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:
 (1.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weittufigem Pflaster.
 (1.2) Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden (vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgeschichtspunkten und soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird).
 (1.3) Einfriedungen müssen mind. 10 cm Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einhalten.
 (1.4) Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Plankarte II (Gemarkung Schwickershausen, Flur 4, Flst. 10 tlw.):
Entwicklungsziel: extensiv genutzte Streubstreuweide mit Heckenzug
Maßnahmen:
 - Umwandlung der Ackerfläche durch Heumilchsaat (Aufbringen von Heublumenschnitt benachbarter Wiesen); nach Stabilisierung der Vegetationsentwicklung Mäh 1x jährlich Mitte Juli. Pflanzung und Pflege von regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen, mind. 1 Baum je angefangene 150 m².
 - Pflanzung einer 10 m breiten, geschlossenen Hecke unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher (Pflanzabstand 1-1,5 m); freie Vegetationsentwicklung in der Saumzone, alle 3 Jahre Lenkung durch Mäh jeweils eines Drittels der Huderalfäche ab Ende Oktober.
 (2) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB auf der Gemeinbedarfsfläche:
 (2.1) Anlage einer ca. 10 m breiten Hecke (Pflanzabstand ca. 1 m) mit nach Osten folgendem 2 m breitem Sukzessionsstreifen (Mäh etwa alle 3 Jahre im Herbst) und östlich vorgelagerter 3 m breiter einschürziger Extensivwiese.
Pflanzenliste:

Felchorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hurdrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Zwerg-Weißdorn	(Crataegus laevigata)

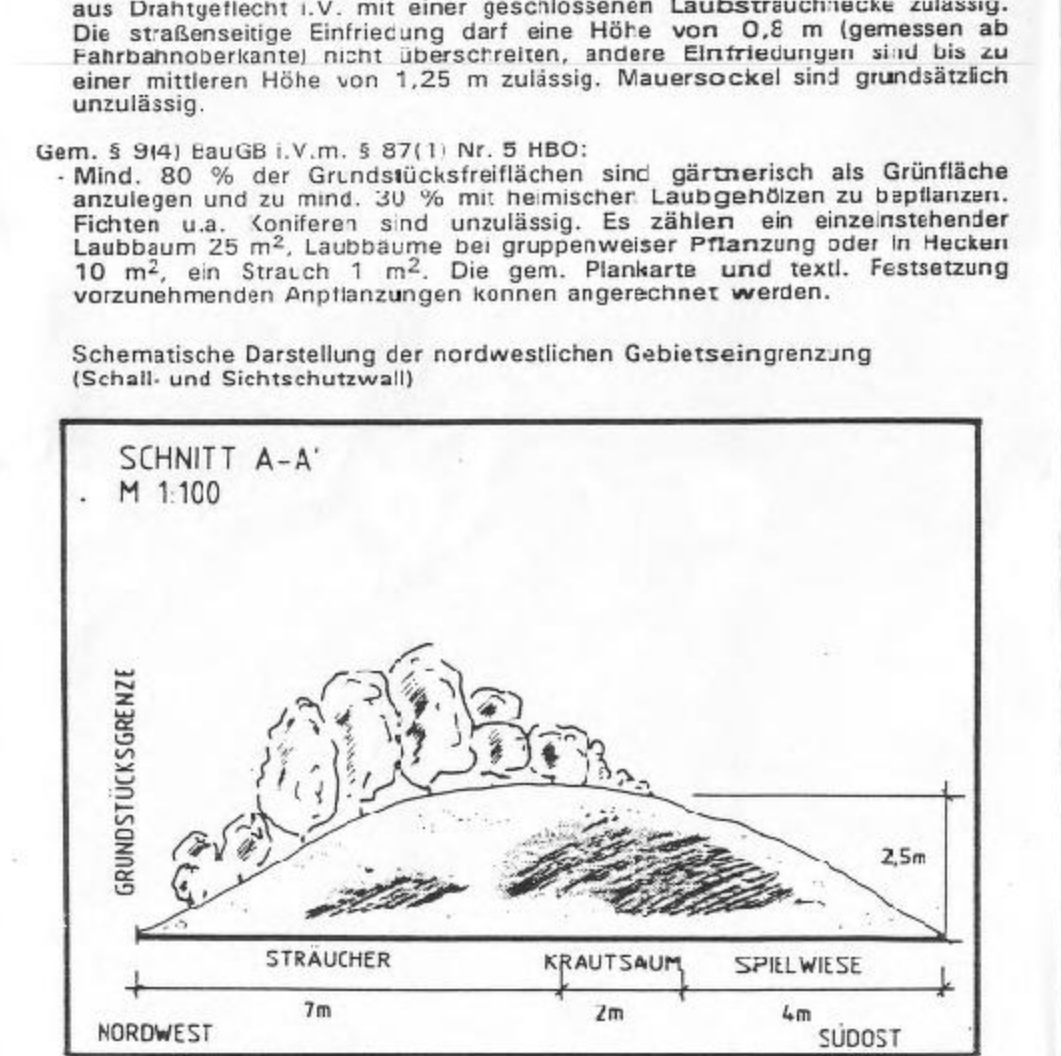
(2.2) Entlang der Planstraße ist in einem Streifen bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens alle 15 m 1 firstüberschreitender Laubbau (Mindeststammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.
 (2.3) Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen; Außenwände von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind grundsätzlich dauerhaft mit Kletterpflanzen oder Spalierobst einzugrünen; jeweiliger Vorhalt; soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
 (2.4) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder *Syringa vulgaris*). Arten (Auswahl):

Bäume	Sträucher
Bergahorn (Acer pseudoplat.)	Hasel (Corylus avellana)
Bergulme (Ulmus glabra)	Heckenrose (Rosa canina)
Eiche (Fagus sylvatica)	Kreuzdorn (Rhamnus cathart.)
Espe (Populus tremula)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Roter Holunder (Sambucus racem.)
Salweide (Salix caprea)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Stieleiche (Quercus robur)	Zwerg-Weißdorn (Crataegus laevig.)
Traubenkirsche (Prunus padus)	
Wildkirsche (Prunus avium)	
Winterlinde (Tilia cordata)	
Feldahorn (Acer campestre)	
Hochstammobstbäume (Regionen sorten)	

* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

(2.5) Bepflanzung des Schall- und Sichtschutzwalles:
 Der Schall- und Sichtschutzwall ist mit standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
 (3) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche:
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
 - Zur Dacheindeckung der zulässigen baulichen Anlagen sind nicht lasierte Dachziegel oder Schieferendeckungen in roten oder dunklen Farbtönen (Ausnahme Dachbegrünung) zu verwenden; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Zulässig sind allgemein Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauMVO können bei dauerhaft extensiver Dachbegrünung ebenfalls geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzaune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig.
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO:
 - Mind. 80 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu mind. 30 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Fichten u.a. Koniferen sind unzulässig. Es zählen ein einzelnstehender Laubbau 25 m², Laubbäume bei gruppenweiser Pflanzung oder in Hecken 10 m², ein Strauch 1 m². Die gem. Plankarte und textl. Festsetzung vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Schematische Darstellung der nordwestlichen Gebietsengrenzung (Schall- und Sichtschutzwall)



(3) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche:
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
 - Zur Dacheindeckung der zulässigen baulichen Anlagen sind nicht lasierte Dachziegel oder Schieferendeckungen in roten oder dunklen Farbtönen (Ausnahme Dachbegrünung) zu verwenden; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Zulässig sind allgemein Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauMVO können bei dauerhaft extensiver Dachbegrünung ebenfalls geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzaune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig.
 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO:
 - Mind. 80 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu mind. 30 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Fichten u.a. Koniferen sind unzulässig. Es zählen ein einzelnstehender Laubbau 25 m², Laubbäume bei gruppenweiser Pflanzung oder in Hecken 10 m², ein Strauch 1 m². Die gem. Plankarte und textl. Festsetzung vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.06.92 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte 02.08.92 in der. Nass. Neuen Presse.
 Bad Camberg, den 27.11.1995
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 10.10.1994 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.10.1994 bis 01.11.1994 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.10.1994 vorgestellt.
 Bad Camberg, den 27.11.1995
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.03.1995 bis 05.10.1995 einsicht zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26.08.95 in der. Nass. Neuen Presse.
 Bad Camberg, den 27.11.1995
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 02.11.1995 als Sitzung beschlossen.
 Bad Camberg, den 27.11.1995
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:
 Bad Camberg, den 02.04.1996
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M 1:10.000 / GEMEINBEDARFSFLÄCHE IN BAD CAMBERG

STADT BAD CAMBERG, KERNSTADT
 BEBAUUNGSPLAN "STEINRITZ, 3. ÄNDERUNG"
 - ANZEIGEXEMPLAR -

Datum : 10/95
 Bearb. : hch
 gez. : wi
 gepr. : hch

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert
 Siedlung * Landschaft * Verkehr
 Breiter Weg 114 - 35440 Linden/Hessen
 Tel. 06403/9503-0, Fax 9503-30

Planungsgröße (cm)
 103 x 66
 Maßstab:
 1:1.000