

Satzung

der Stadt Frankenberg über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Eigenheimstandort Wiesenweg, Flurstück 1015/4

Eigentümer: Herr Haas, Herr Löser

Aufgrund des § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: „sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I. Nr. 50 S. 929)“] wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16. Januar 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Eigenheimstandort Wiesenweg, Flurstück 1015/4

Teil A - Planzeichnung (als Bild einfügen)

Festsetzung durch Text (Teil B)

1.0 Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

2.0 Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 i.V.m. § 17 BauNVO)

Einzelhäuser/Doppelhäuser

WR GRZ 0,4

GFZ 0,6

0 FH 9,0 m

Reihenhaus:

WR GRZ 0,4

GFZ 0,6

0 FH 9,5 m

2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugsgröße ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt wird.

2.3 Bauweise
(§ 9 (1), BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

0 = offene Bauweise

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Baufenster festgelegt.

Unterirdische bauliche Anlagen sind weitestgehend auf die Straßenbereiche zu beschränken.

2.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Verkehrsfläche und Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festlegung der Zufahrten und Eingänge zu den Grundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

2.6 Versorgungsanlagen und Leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Trassen und der Zeck der Versorgungsanlagen und Leitungen festgesetzt. Lage und Dimensionierung sind nicht bindend. Die Trassen werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Eine Ausnahme ist die Verlegung der Trassen vom Wendehammer zur Ringstraße. Alle Versorgungsleitungen werden an vorhandene Leitungen im Wiesenweg angebunden.

2.7 Energieträger
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Einsatz kommen im Baugebiet nur umweltfreundliche Energieträger, z.B. Öl und Gas.

2.8 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die Entsorgung der Hausabwasser erfolgt über die vorhandene Abwasserschleuse (Mischkanalisation mit Einbindung in vorhandenen Schacht vor der Eisenbahnquerung). Die Abwasserableitung erfolgt insgesamt über ein geschlossenes, erdverlegtes Rückhaltebecken.

2.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

Die Verwendung von Koniferen außerhalb der Grundstücke ist unzulässig.

2.9.1 Anpflanzung von Einzel- und Straßenbäumen

Die festgesetzten Bäume sind mit dem Straßenbau anzupflanzen und sind von den Anwohnern zu pflegen. Unter folgenden Arten muss ausgewählt werden, wobei die Straßenbepflanzung mit einer Art erfolgt:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hochstamm: 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand,
STU 14 – 16

Bei Parkstellflächen ist auf 4 – 6 Stellplätze ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2.9.2 Flächen, für die im Bebauungsplan Pflanzzwang ausgewiesen ist, sind mit Pflanzen aus folgender Liste zu bepflanzen und zu unterhalten:

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Forsythia spec.	Forsythie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Ribes sanguinea	Stachelbeere
Spiraea arguta	Schneespärlä
Spiraea vanhouttei	Vanhoutte – Spärlä
Viburnum lantana	wollige Schlinge

Sträucher: 2 x verpflanzt (60 – 100 cm hoch)

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix alba „Tristis“	Trauerweide

Großkronige Bäume: Hochstamm 2 x v., STU. 10 – 12

Kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	späte Traubenkirsche
Salix caprea	Salwiede
Salix purpurea	Purpurweide

Kleinkronige Bäume: 2 x v., Höhe 100 – 150 / 150 – 200

2.9.3 Baumerhaltung

Die vorhandene Grenze des Hangwaldes, sowie das Waldgebiet selbst sind in ihrer Gestalt, sowohl im öffentlichen Bereich, als auch im Bereich der Grundstücke zu erhalten und entsprechend waldbaulichen Gesichtspunkten zu unterhalten.

3.0 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB i.V.m. § 12 BauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 12 BauO)

3.1.1 Dachgestaltung Satteldach, 32° – 45° Neigung Deckung: dunkel, Gaube: möglich Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind möglich, müsse aber in die jeweilige Dachfläche integriert werden. Drempel: sind zulässig

3.1.2 Fassadengestaltung Die Baukörper sind architektonisch und konstruktiv zu gliedern. Einliegerwohnungen sind möglich. Garagen sind im Baukörper unterzubringen. Alternative: Car – Port. Energiegewinnungsanlagen an der Fassade sind unzulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 13 (4) BauO) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dann in kleiner, dem Wohngebiet angepasster Form. Sie sind genehmigungspflichtig.

3.3 Stellplätze (§ 49 BauO) PKW Stellplätze sind als wasserdurchlässige begrünte Flächen anzulegen (Schotterterrassen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine) Erforderliche Stellplätze für Wohnungen bis 120 qm 1,55 Stellplätze / WE 39 Garagen im Grundstück 12 Stellflächen weitere Aufstellung im Straßenraum möglich

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 BauO) Eine Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist vom Eigentümer durchzuführen und zu unterhalten. Für das Gesamtgebiet ist ein Grünordnungsplan einzureichen. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.5 Einfriedungen (§ 10 BauO) Im Bereich der Einfriedung erfolgt keine Einfriedung zum Straßenraum. Bei den Grundstücken mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind zum Straßenraum max. 1,0 m hohe Holzzäune mit eingewachsenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Hecken ohne Zäune zulässig. Die Einfriedung ist auf den eigentlichen Gartenteil zu beschränken.

3.6

Sonstige Festlegungen

Elektrische Freileitungen, Hoch- und Niederspannungsleitungen, sowie Fernmeldeleitungen als Freileitungen sind unzulässig.