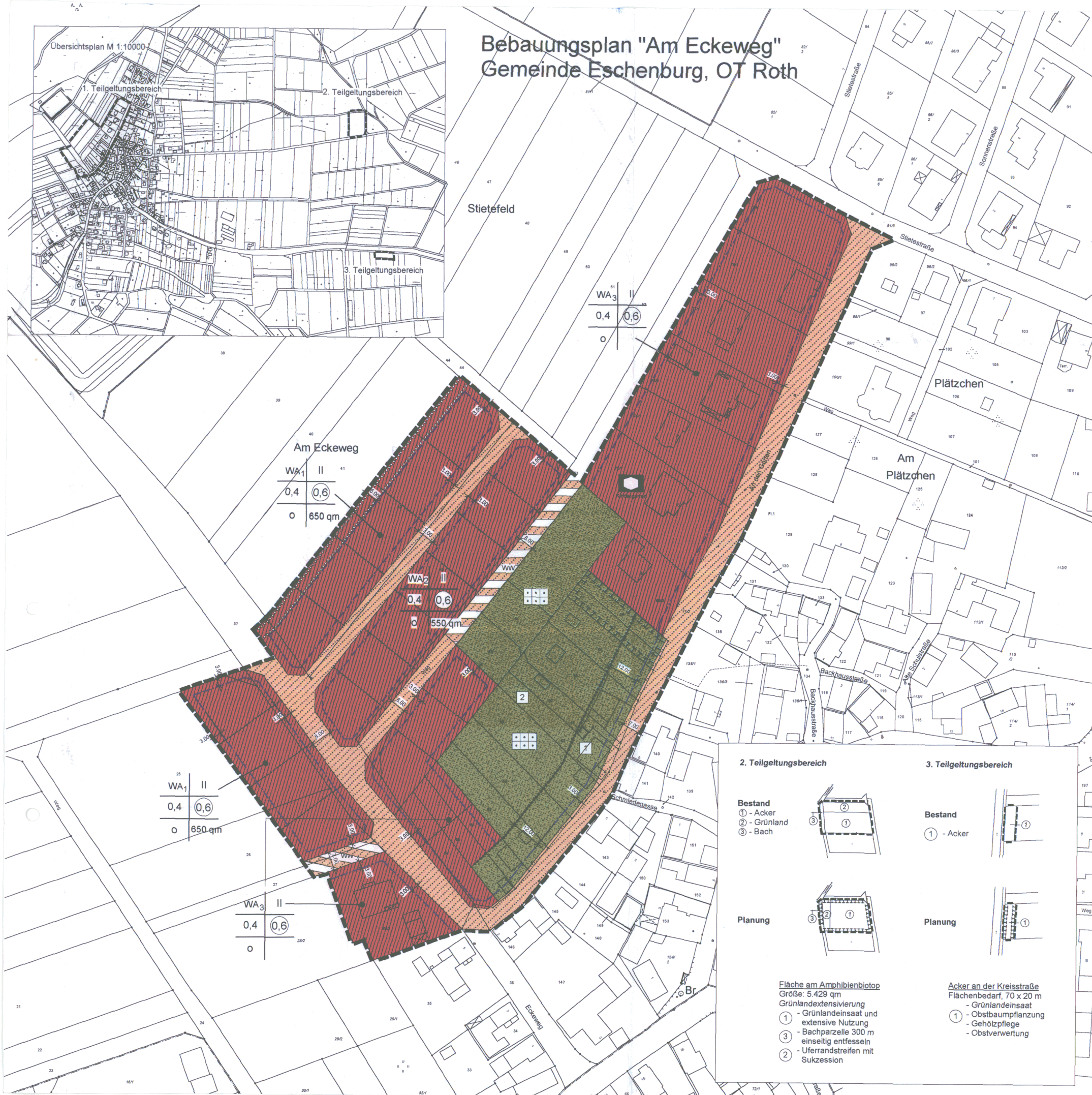


# Bebauungsplan "Am Eckeweg" Gemeinde Eschenburg, OT Roth



## 1. Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1,4 und 10 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung WW = Wirtschaftsweg

1.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Fl. 4 Flurstücksnummer
- 125/2 Flurnummer

2.0 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird das Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke festgelegt: WA 1: 650 qm, WA 2: 550 qm.
- Gemäß § 9 (1) i.V. § 16 (3) BauNVO wird die max. Traufhöhe auf 6,50 m festgelegt. Die Traufhöhe wird seitlich gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an die Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Die Firsthöhe wird festgesetzt auf mindestens 2,50 m und höchstens 4,50 m. Die Firsthöhe ist dabei definiert als die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind in der mit Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche WA 1 am nordwestlichen Rand mindestens drei heimische Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.
- Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren (§ 1a Abs. 1 BauGB). Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise anzuwenden (Schotterterrassen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen. Davon ist ein Flächenanteil von mindestens 40% mit einheimischen und standortgemäßen Bäumen, Obstbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind entlang der südost/nordwest verlaufenden Erschließungsstraße (Verlängerung Eckeweg) 7 großkronige Laubbäume und Pflanzen. Die Gesamtzahl ist bindend, die Anordnung erfolgt nach den örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Straßenplanung. Es ist eine ausreichend große (mind. 4 qm) offene Baumscheibe zu belassen, die vor Verdichtung durch Fahrzeuge zu schützen ist.
- Gemäß § 9 (1) sind in der mit [1] bezeichneten Teilfläche der Fläche für Dauerkleingärten Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 (1) 4 BauGB bis zu einer Größe von 50 qm je Grundstück zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 1 sind in der mit [2] bezeichneten Teilfläche der Fläche für Dauerkleingärten Gartenhäuser bzw. Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 cbm je Grundstück zulässig.

**2. Teilgebietbereich**

**Bestand**

- ① - Acker
- ② - Grünland
- ③ - Bach

**Planung**

- ① - Grünlandextensivierung
- ② - Grünlandsaat und extensive Nutzung
- ③ - Bachparzelle 300 m einseitig entessen
- ④ - Uferstrandtreifen mit Sukzession

**Fläche am Amphibienbiotop**  
Größe: 5 429 qm

**3. Teilgebietbereich**

**Bestand**

- ① - Acker

**Planung**

- ① - Obstbaumpflanzung
- ② - Gehölzpflege
- ③ - Obstverwertung

**Acker an der Kreisstraße**  
Flächenbedarf: 70 x 20 m

- ① - Grünlandsaat
- ② - Obstbaumpflanzung
- ③ - Gehölzpflege
- ④ - Obstverwertung

2.9 Alle Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sowie der Begründung sind gemäß der Empfehlungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Eschenburg zu erstellen. Dies gilt auch für die Auswahl von standortgemäßen und einheimischen Gehölzen aus folgender Pflanzliste:

Deutsche Pflanzennamen	Wissenschaftlicher Pflanzennamen	Auenbereiche	Mittlere Böden Freiflächengestaltung	Feldgehölze Hecke
<b>Bäume</b>				
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	x	x	x
Bergulme	Ulmus glabra		x	
Bruchweide	Salix fragilis	x		
Eberesche	Sorbus aucuparia	x	x	x
Esche	Fraxinus excelsior	x	x	
Flatterulme	Ulmus laevis	x		
Hainbuche	Carpinus betulus	x	x	x
Rotbuche	Fagus sylvatica		x	
Roterle	Ainus glutinosa	x		
Salweide	Salix caprea	x		x
Sandbirke	Betula pendula		x	x
Stieleiche	Quercus robur	x		
Traubeneiche	Quercus petraea		x	x
Vogelkirsche	Prunus avium	x	x	x
Wildapfel	Malus sylvestris	x	x	x
Winterlinde	Tilia cordata	x		
Zitterpappel	Populus tremula			x
<b>Sträucher</b>				
Eingrifflicher Weißdorn	Crateagus monogyna	x	x	x
Faulbaum	Rhamnus frangula		x	x
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	x		
Grauweide	Salix cinera	x		
Hasel	Corylus avellana	x	x	x
Hartriegele	Cornus sanguinea	x	x	
Hundrose	Rosa canina	x	x	x
Korbweide	Salix viminalis	x		
Mandelweide	Salix triandra	x		
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x	x	
Purpurweide	Salix purpurea	x		
Schlehe	Prunus spinosa	x	x	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	x	x
Traubenholunder	Sambucus racemosa	x		
Zweigrifflicher Weißdorn	Crateagus oxyacantha	x	x	x

2.10 Gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation folgende Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:

Eingriff	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme
Erschließungsmaßnahmen	Teilgebietbereich 3
Wohnbebauung	Teilgebietbereich 2 und Maßnahmen nach 2.3 bis 2.6 dieser textlichen Festsetzungen

Die Umsetzung und Kostenerstattung regeln die §§ 135a ff BauGB.

**Zusätzliche Pflegefestsetzungen auf den Ausgleichsflächen**

- Extensive Grünlandnutzung**  
Zweimalige Mäh bzw. Beweidung pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 24.6. eines Jahres
  - Zum Schutz von Wiesenbrütlern: Bereiche mit Wiesenbrütlern sind bis zum 15.7. eines Jahres von der Mäh auszunehmen, keine Pflegemaßnahmen (z.B. Abschleppen) zwischen dem 25.3. und dem 24.6. eines Jahres, keine Beweidung von Mitte März bis 15.7. eines Jahres
  - Keine Beweidung zwischen dem 1.11. und 30.4. eines Jahres
  - Mahdgut von der Fläche entfernen
  - Keine organische/mineralische Düngung oder Kalkung
  - Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
  - Keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen, Planieren), kein Umbruch, keine Nachsaat, keine Drainage
  - Nasstellen sind von der Beweidung auszunehmen
  - Keine Zufütterung von Weideteren
- Zur Einschätzung des Vorkommens von Wiesenbrütlern sind Ornithologen mit entsprechender Ortskenntnis hinzuzuziehen.
- Bei Vorkommen von Tagfaltern der Gattung Maculinea (Bläulinge) ist ein spezielles Artenschutzkonzept und eine modifizierte Grünlandnutzung nötig. Auch zur Klärung dieser Frage sind die örtlichen Naturschutzverbände zu befragen.
- Streubstweise**  
Pflanzung von lokal bewährten Sorten (Hochstämme) von Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche
- Pflanzabstand 10 m x 10 m (ein Baum/100 m²), zweireinig, versetzt
  - Verwendung von z.B. Heistern
  - Ausführen der nötigen Pflegeschnitte (Folgepflege)

2.11 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:  
Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin.  
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus 3,50 m.  
Neigung: angegeben als Verhältnis Höhe zu Breite: 1:1,5  
Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungsatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

- Dachgestaltung
- 3.1.1 Farbe der Dachmaterialien  
Dächer sind mit Materialien in ortsüblichen Farbtönen, die sich in das Dorfbild integrieren, zu decken.
- 3.2 Regenwasserableitung  
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwasser-) mit einem Volumen von mind. 25 l/qm überbaubar Fläche auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

**Bearbeitung:**  
Düringer und Partner  
Architekten Stadtplaner  
Meisenweg 2  
35683 Dillenburg  
Telefon 02771-8709-0  
Telefax 02771-8709-99  
E-mail dueringer-partner@online.de  
Internet www.dueringerpartner.de

Bearbeitungsdaten:		
e	2 + 3. Teilgebietbereich eingetragt, Änderungen Textliche Festsetzungen	C.M. 17.06.04
d	Erweiterung Planbereich	C.M. 18.04.04
c	Ergänzung Textliche Festsetzungen u. Planzeichen	C.M. 10.02.04
b	Ergänzung Textliche Festsetzungen	C.M. Jan. 04
a	Entwurf	C.M. Nov. 03
index		pez datum

**Bebauungsplan "Am Eckeweg", Gemeinde Eschenburg** M 1:1000

**Verfahren:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 18.12.03 gefasst.

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
Der Beschluss zur Änderung des Planbereichs wurde durch die Gemeindevertretung am 12.05.05 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.06.05 in der Wochenzeitung der Gemeinde Eschenburg

Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand statt am 27. 1. 2004 und vom 20.6. – 1. 7. 2005

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:  
Der Beschluss einschließlich Begründung wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.07.05 bis 05.08.05 einsch. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 17.06.05 in der Wochenzeitung der Gemeinde Eschenburg

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

4. Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB:  
Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 04.07.05 bis 05.08.05 eingeholt.

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Der Planentwurf wurde am 29.09.05 als Satzung beschlossen.

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

6. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:  
Der Satzungsbeschluss wurde am 2.0. Jan. 2006 öffentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eschenburg, den 2.3. Jan. 2006

