

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Espa

Bebauungsplan „Gaulskopf“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. v. 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände
	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Fußweg (Grasweg)
	Straßenbegrenzungslinie

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

	Hier: Kanal
--	-------------

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Langgöns und ihrer Bevollmächtigten/Beauftragten
--	---

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

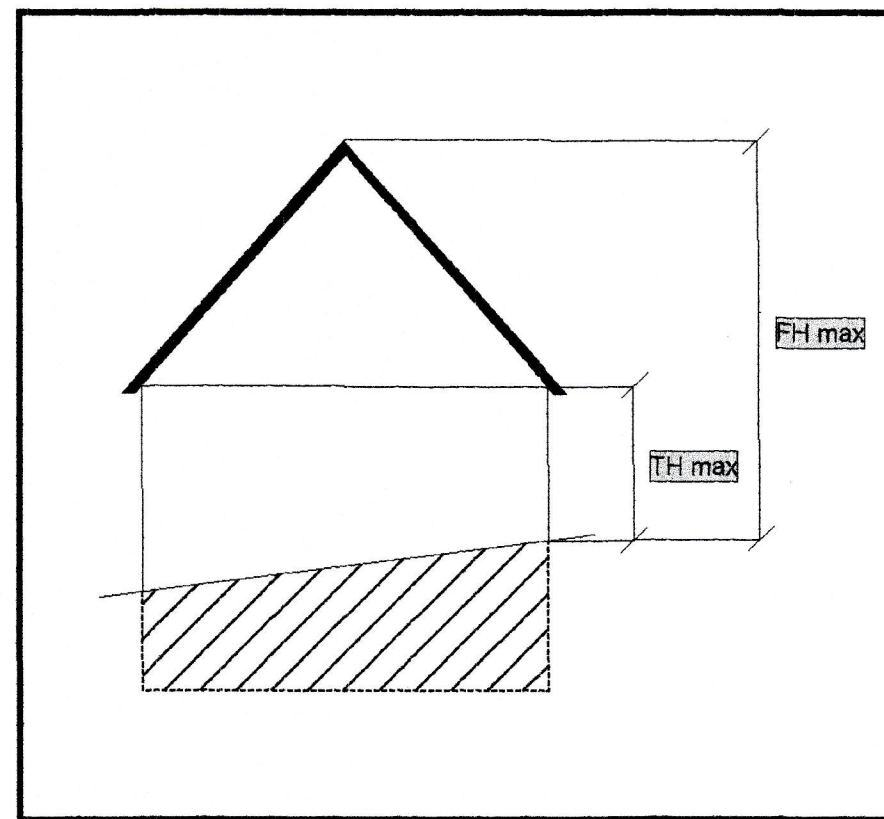
	Anpflanzen von Bäumen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5.2

Sonstige Planzeichen

	Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

	Unterirdisches Stromkabel
--	---------------------------



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9(1)6 BauGB: Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9(1)13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, sofern ihre Beseitigung nicht für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die Unterhaltung der Versorgungsleitungen erforderlich ist. Ergänzend zu den bestehenden Gehölzen sind lockere Ergänzungspflanzungen anzulegen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 36°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt oder als Balkon/Terrasse genutzt werden. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen (bis max. 45°) zulässig.
 - Zulässig sind Dacheindeckungen aus kleinmaßstäbigen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen (z.B. Naturschiefer oder rote Tonziegel, optisch vergleichbare Betonpfannen auch als so genannte Edel-Engoben). Solaranlagen sind zulässig. Ausdrücklich nicht zulässig sind hoch glänzende Materialien in ortsfremden Farben (z.B. grün, blau, violett usw.). Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
 - Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturliebende Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
 - Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbis die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauprodukten dienen (Grabland).
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

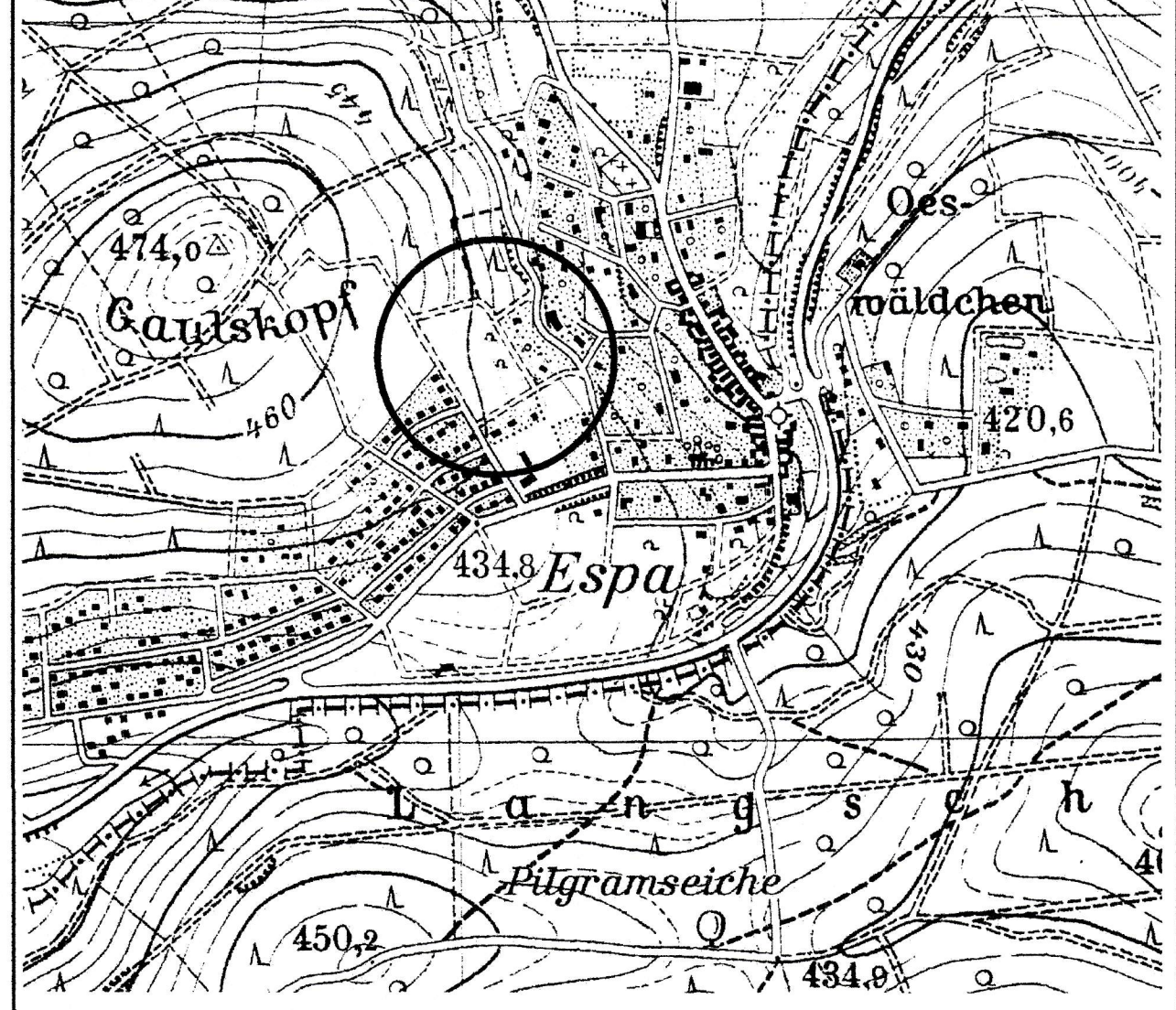
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	11.09.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	11.12.2003
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 15.12.2003 bis 16.01.2004
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	25.03.2004
5. Ortsübliche Bekanntmachung	27.05.2004
6. Entwurfs-offenlage	vom 07.06.2004 bis 09.07.2004
7. Satzungsbeschluss	16.12.2004
8. Inkrafttreten	24. Feb. 2005

Langgöns, den 24. April 2005

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Langgöns, Ortsteil Espa

Bebauungsplan „Gaulskopf“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,

35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0

Fax: 06403/9503-30

e-Mail: PGSRichter@aol.com

