

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH=6 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH=10 m Firsthöhe als Höchstmaß
- o Bauweise offen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wohnweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Wegebegleitgrün Zweckbestimmung z.B. Wegebegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

- Flurstücksgrenzen
- 37/4 Flurstücknummern
- 13,8 6,2 Vermaßung in Meter

Katastervermerk

Stadt Borken (Hessen)
Gemarkung Singlis
Flur 5
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Juli 2018) übereinstimmen.

Homburg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 23 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Traufhöhe maximal	6,0 m
Firsthöhe maximal	10,0 m

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der gemittelten Höhe der äußeren Oberfläche der talseitigen Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche. Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile von Wohngebäuden sind unter erhöhten Schallschutzanforderungen auszuführen. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume ist im öffentlich rechtlichen Zulassungsverfahren nach DIN 4109 zu ermitteln.

1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind auf den überbaubaren Flächen und den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen und den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.6 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als artenreicher Grünstreifen zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Grundstückszufahrten sind mit einer Breite bis zu 4 m zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.7.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Vorzugsweise sind Bäume der folgenden Liste zu pflanzen:

Betula pendula	Sandbirke
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus lavalleyi carrierei	Apfeldorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
	Hochstamm-Obstbäume

1.7.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubholzhecken zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind in der Qualität 100 - 150 cm Höhe in einem Abstand 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliche Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Dächer

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 8° mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 15 m² sind dauerhaft zu begrünen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen von der Grundstücksgrenze 0,5 m zurückbleiben.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Stadt Borken (Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Bahnlärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 06.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist am erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus-gelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) am als Satzung beschlossen worden.

Borken (Hessen), den
Der Magistrat der Stadt Borken (Hessen)

Pritsch-Rehm, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Borken (Hessen) am beschlossenen Satzung.

Borken (Hessen), den
Der Magistrat der Stadt Borken (Hessen)

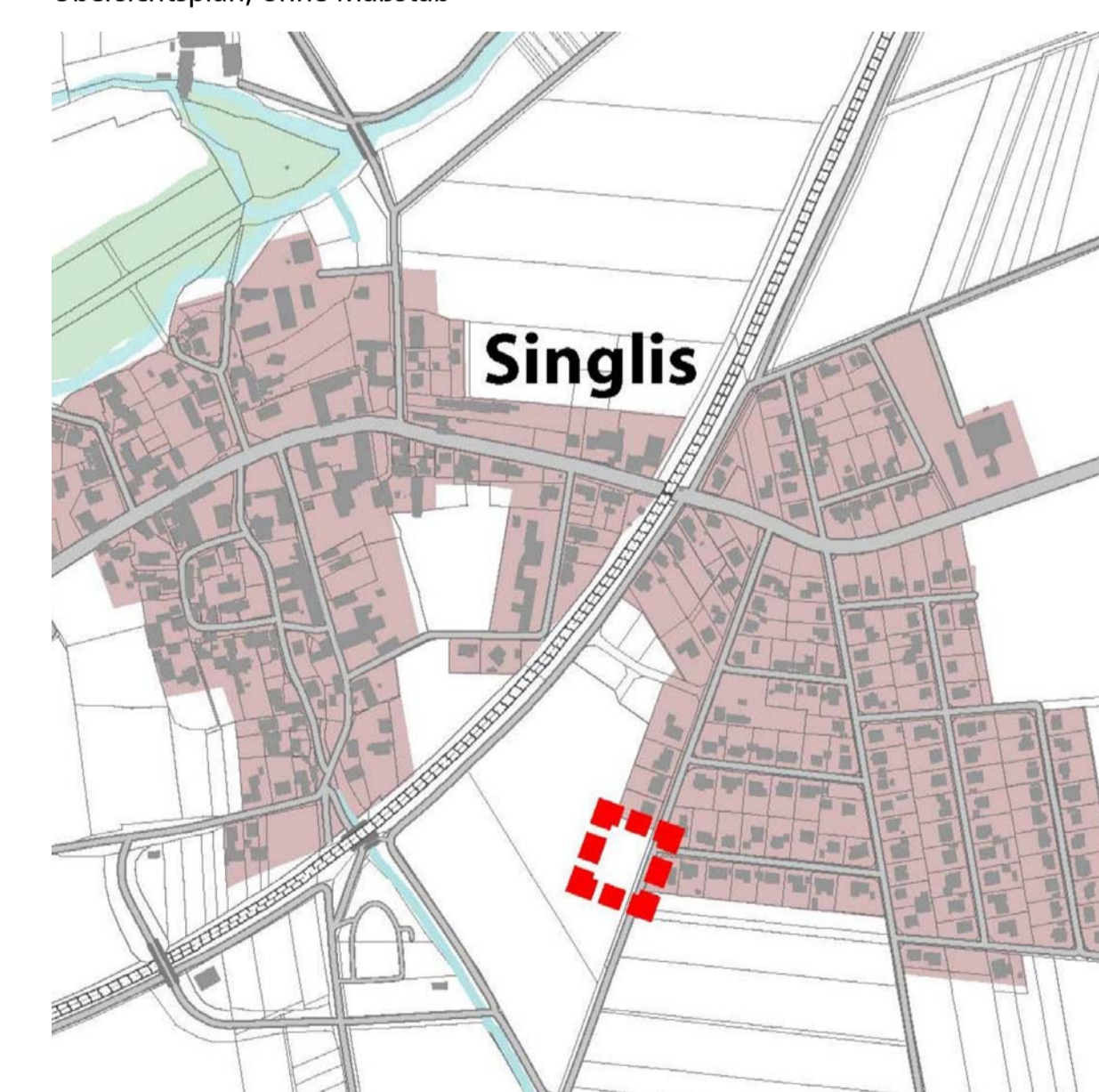
Pritsch-Rehm, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ortsüblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Borken (Hessen), den
Der Magistrat der Stadt Borken (Hessen)

Pritsch-Rehm, Bürgermeister

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Stadtteil Singlis Bebauungsplan Nr. 4 "Über der Eisenbahn"

Vorentwurf
Juli 2018
M 1 : 1000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. Stefan Schlöter • Fingerhutweg 14 • 34128 Kassel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)