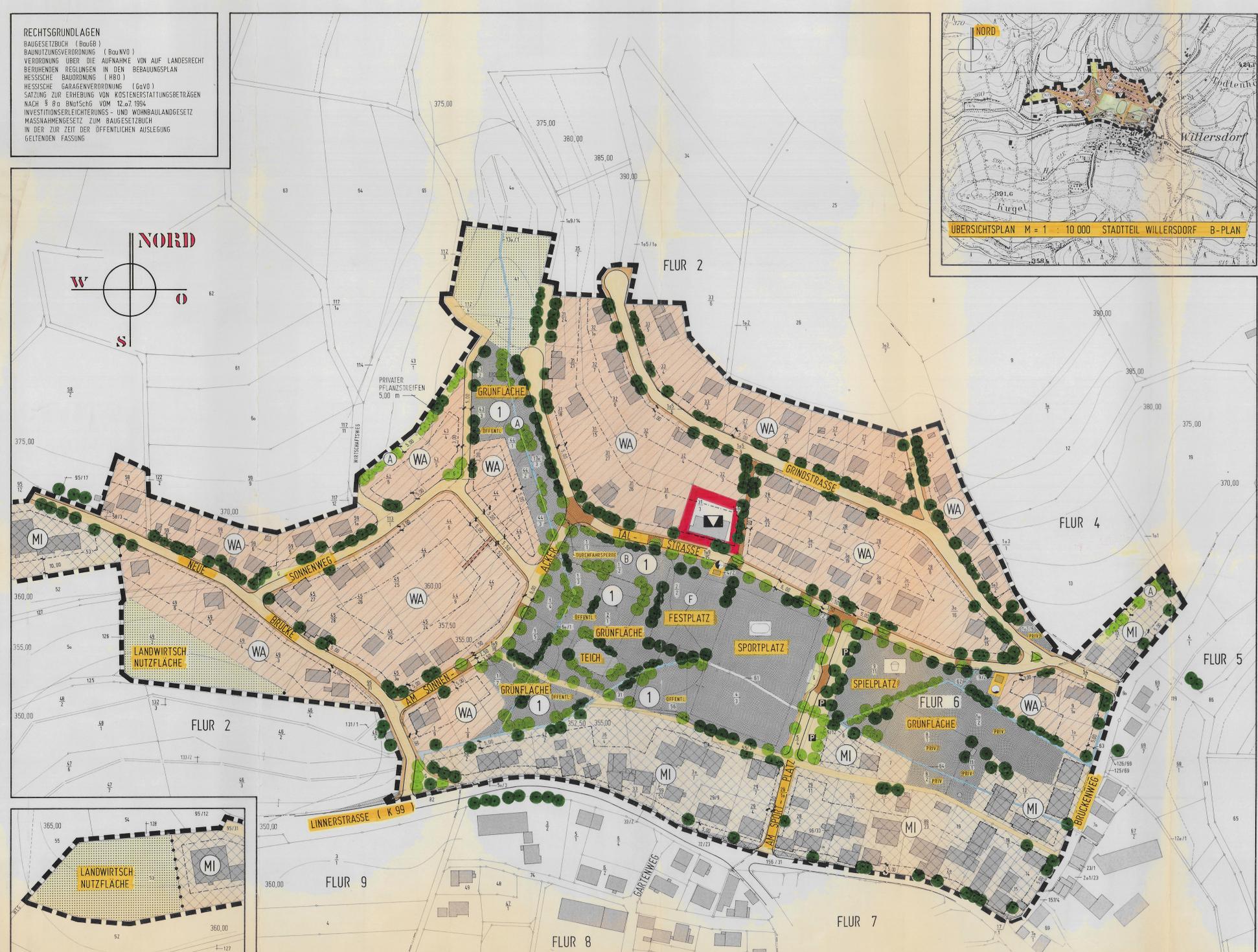
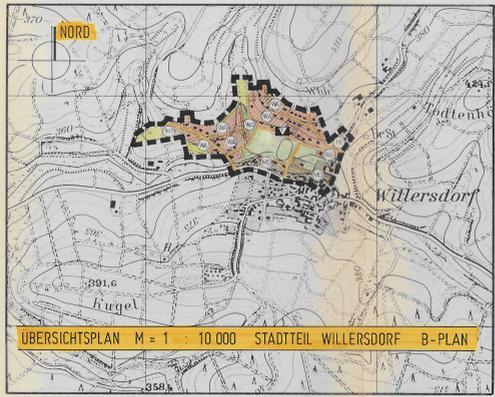


BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2 DER STADT FRANKENBERG (EDER)  
 GEBIET: „DIE GEBÄCKER“, „IM FLECKENGRUND“, UND „DER SONNENACKER“  
 GEMARKUNG WILLERSDORF, FLUR 2, 4 UND 6  
 STADT. WILLERSDORF  
 M = 1 : 1 000



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 BAUGESETZBUCH (BauGB)  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
 VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT  
 BEZIEHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄN  
 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)  
 HESSISCHE GARAGEVERORDNUNG (GavO)  
 SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENSTÄTTUNGSBETRÄGEN  
 NACH § 80 BnatSchG VOM 12.07.1994  
 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESEZ  
 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH  
 IN DER ZUR ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
 GELTENDEN FASSUNG



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

**LEGENDE**

--- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**ALLGEMEINES WOHNBIELE**  
 Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO, außer Ziffer 5, sind allgemein zulässig.

**MISCHGEBIET**  
 Bauvorhaben gemäß § 6 Abs. 2 der BauNVO, außer Ziffer 7 und 8 und Abs. 3 sind allgemein zulässig.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM UND**

Gebiet**	WA	Fläche f. Gemischtb.	MI
Bauweise:	offen	offen	offen
Geschichtszahl (GZ):	1- II	1- II	1- II
Grundflächenzahl (GRZ): bis 1.000 m² Grundstücksfläche	0,3	0,4	0,4
Geschäftflächenzahl (GFZ): bis 1.000 m² Grundstücksfläche	0,4	0,5	0,5
Geschäftflächenzahl (GFZ): über 1.000 m² Grundstücksfläche	0,25	0,3	0,3
bei Z I	0,3	0,4	0,4
bei Z II	0,4	0,5	0,5
Dachform:**	S	S	S
Sanddach = S	S	S	S
Palldach = P	P	P	P
Waldach = W***	W	W	W
Flachdach = F	F	F	F
Dachneigung (in Abgradi):	0- 45°	0- 45°	25- 50°
bei Z I	0- 45°	0- 45°	25- 50°
bei Z II	0- 45°	0- 45°	25- 50°
Kniestock zulässig:****	ja	ja	ja
bei Z I	ja	ja	ja
bei Z II	ja	ja	ja
Dachgärten zulässig:****	ja	ja	ja
bei Z I	ja	ja	ja
bei Z II	ja	ja	ja
Sockelhöhe*****	1,00 m	1,00 m	1,00 m
bei Z I	1,00 m	1,00 m	1,00 m
bei Z II	0,60 m	0,60 m	0,60 m

**Zur Anpassung der Bauverfahren an eingeschossige Wohnhäuser sind Scheibenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Doppelreihenhäuser auf 12 m Breite begrenzt. Von Zeile zu Zeile ist ein Gebäudevorgang in der Straßen- und nachfolgenden Gebäudereihe von mind. 2 m anzuordnen.**

**Wenn im Rahmen der erdrechtlichen Einteilplätze (HBO) vom 12.07.1990 (GVBl. I S. 395) Keller und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschäftflächen nicht überschritten werden.**

**Die Traufkanten und die Firstkanten dürfen an keiner Stelle die nachfolgend angegebenen Maße überschreiten. Bezugshöhe ist Oberkante der Firsthöhe. Bei Hinterliegergrundstücken bezieht sich das Maß auf das natürliche Gelände.**

**Eingeschobig: Traufhöhe = 4,00 m Firsthöhe = 10,00 m Zwischengesch. Traufhöhe = 6,50 m Firsthöhe = 11,00 m Im Ausnahmefall kann ein Betrag zum natürlichen Gelände hergestellt werden.**

**Die Abweichung der vermuteten erdrechtlichen Einteilplätze sowie ein angemessener Grundflächenanteil auf dem Grundstück muß gesichert sein.**

**\*\* Das Abschneiden von Firsten und die somit entstehenden Flachdächer sind unzulässig.**

**\*\*\* Die Hauptfächeneigung bei Waldächern muß mind. 3 m betragen.**

**\*\*\*\* Kniestock zulässig (in cm):**  
 0- 37 bis 25 cm  
 30- 47 bis 60 cm

**\*\*\*\*\* Dachgärten: Bei Dachneigung über 30° sind Dachgärten zulässig. Die Länge darf 6/10 der Hauslänge nicht überschreiten. Die Grundfläche zwischen dem Dachrand und der Trauf der Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist mind. 30 cm hinter der Gebäudemasse zurückzusetzen.**

**Die Sockelhöhe (OK Kellerdecke) wird gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfläche bis zur fertigen Sockelhöhe (siehe Sockelbauvorschriften). Sie darf aber in Mittel nicht höher als 1,10 bzw. 0,60 m in der Mitte des Gebäudes betragen.**

**Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m, gemessen vom Geländewesen, sind nicht zulässig.**

**DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSELÄCHEN**

**BAULICHE ANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINSAMEN**

**VERKEHRSELÄCHEN**

**Öffentliche Verkehrsflächen mit Bürgersteigen**

**Öffentliche Pflanzflächen**

**Pflasterfläche**

**Wirtschaftsweg**

**Öffentlicher Fußweg**

**SICHTDREIECKE**

**Keine Bebauung und kein Bewuchs über 0,50 m Höhe. Einfriedigungen der Eckgrundstücke mit Jäger-, Laten- u. Bollenzäun nicht über 0,80 m Höhe. Drahtzaun nicht über 0,80 m Höhe.**

**Verkehrsberuhigte Straßenflächen mit vorüberlichem Standort der Pflasterflächen und Baumstüben**

**Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m aus Holzlatenzäun, kunststoffüberzogenen Maschendrahtzaun und als lebende Hecke aus standorttypischen Laubbäumen zulässig. Straßeneinengangsgrundstücksausfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

**Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und im überbauten Bereich des Grundstücks bis in 3 m Höhe und mit einer maximalen Größe von 0,6 m mit indirekter Beleuchtung zulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Neon- und Fliesen-Fluoreszenzleuchten sind bis zu einer Größe von 0,6 m² im Vorgartenbereich zulässig.

**Warenautomaten:** Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn der Aufstellungsort innerhalb der Grundstücksfläche liegt. In den öffentlichen Verkehrsraum hineinragende oder von dort aus zu bedienende Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn:

- das Straßenbild hiermit nicht nachteilig beeinträchtigt,
- die Verkehrsraumtiefe von StraÙe oder Bürgersteig nicht beeinträchtigt wird,
- ein Genehmigungsvorgang zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Stadt Frankfurt (Eder) abgeschlossen und eine evtl. erforderliche Baugenehmigung eingeholt wird.

**Böschungsfächen, die bei Niveauänderungen bei dem Aufbau der Straßen entstehen, werden in Zuge des StraÙenbaus auf den Hausgrundstücken angelegt und mit einem Böschungswinkel unter 1 : 1,5 hergestellt. Die Gestaltung und Unterhaltung der Böschungen obliegt dem Grundstückseigentümer (Hausgemüer).**

**HINWEIS**

Treppen bei Fidarbeiten, Bodenabwäler, wie Mauern, Steinstrassen, Bodenverfahrungen und sonst. Funde z. B. Spalten, Stufen, Stufen, zu Tage, so in gem. § 19 - 20 (Pflanz) die Landschaft für denkaufpläÙe, AM Vor- und Frühjahrsliche, Außenstelle, Mauerwerk, Korbstein, 10, selbst zu informieren. Die Arbeiten sind vollstehend einzustellen.

**FLÄCHEN FÜR VORBEREITUNGSANLAGEN**

**Wasser**

**GRÜNFLÄCHEN**

**Öffentliche Grünfläche:**   
 Spielplatz, Sportplatz, Subsozialfläche

**Private Grünfläche:**   
 Hausgarten

**Verkehrsrain**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM UND**

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT**

**Flächen für die Landwirtschaft**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ERHALTUNG UND ZUFÜHRUNG DER LANDSCHAFT**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Grünfläche):** Diese Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern II. Pflanzhöhe zu bepflanzen.

**MIT GEL., FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

**Nutzungsrecht Stadt Frankfurt/Stadtwerke Frankfurt GmbH**

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Gängen richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Hessischen Garagenverordnung (GavO) in der jeweils gültigen Fassung.

**EINSTELLPLÄTZE:** Die Ermittlung der erdrechtlichen Einstellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Eder). Stellplätze und Grundstücksflächen sind mit wesentlichen Materialien (Schotter, Asphalt) mit mind. 10 mm Fuge zu befestigen. Die Stellplätze sind nur in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Werden mehr als zwei Einstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Abfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzusehen. Wenn Einstellplätze im nicht überbauten Grundstücksbereich angelegt werden, ist zwischen den Einstellplätzen und der StraÙenecke ein zu befestigender Grenzstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Für je 1 Einstellplatz ist ein befestigter großformatiger nachdenklicher Baum mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu sichern und zu pflegen (siehe nachfolgend aufgeführte Baumarten). Die Stellplätze für Müllbehälter ist zu Sicken, ggf. durch Anpflanzungen verdeckt, vorzusehen und mit Zugang vom Grundstück anzulegen.

**GÄRGEN:** Der Abstand der Gärten zur StraÙe soll 5,50 m nicht unterschreiten. Ausnahmen sind bei Hinterliegergrundstücken möglich. Gärten sind möglichst auf der gemeinsamen Grenze in Grenzbebauung und einheitlicher Gestaltung mit dem Nachbarn zu bauen. Ausnahmen sind bei III. vorliegender Grundstücke möglich.

**GESTALTUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 4, BaugEL V. mit § 87 HBO)**

**Dächer:** Aus Gründen der Ortsrandgestaltung und der besseren Einbindung in die Landschaft sind für die Dachendeckungen nur Materialien mit ziegelroter bis brauner Farbe sowie Schieferendeckungen und begrünete Dachflächen zulässig. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn Absorberdächer vorgesehen sind, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht direkt eingesehen werden können. Sonnenkollektoren sind zulässig, Sie sind so zu gestalten und anzuordnen, daß sie nicht störend wirken und hiervon keine Blendwirkungen ausgehen. Anwesenanlagen dürfen nicht über dem Dach angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, daß sie nicht direkt in Erscheinung treten und Bauwerksglieder nicht verdecken oder verunstalten.

**Fassaden:** Aus landschaftstypischen Gründen sind die Gebäudefassaden in dementsprechend vertretbaren Farben weiß-grün, grau, erdgrün, erdrot oder hell-olivgrün zu gestalten. Die Grundfläche zwischen dem Dachrand und der Trauf der Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist mind. 30 cm hinter der Gebäudemasse zurückzusetzen.

**Grünfläche und hohle Gebäude mit einer entsprechenden Fernwirkung sind in der Fassade mit geeigneten Rank- und Klettergewächsen sowie mit Rank- und Kletterhilfen in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und zu pflegen.**

**Als Pflanzmaterial sind zu verwenden:**  
 Hecken (hibernica (Fleis))  
 Hecken helix (Eier)  
 Parthenocarpa Vitis (Wilde Wein)

**Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m aus Holzlatenzäun, kunststoffüberzogenen Maschendrahtzaun und als lebende Hecke aus standorttypischen Laubbäumen zulässig. StraÙeneingangsgrundstücksausfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

**Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und im überbauten Bereich des Grundstücks bis in 3 m Höhe und mit einer maximalen Größe von 0,6 m mit indirekter Beleuchtung zulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Neon- und Fliesen-Fluoreszenzleuchten sind bis zu einer Größe von 0,6 m² im Vorgartenbereich zulässig.

**Warenautomaten:** Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn der Aufstellungsort innerhalb der Grundstücksfläche liegt. In den öffentlichen Verkehrsraum hineinragende oder von dort aus zu bedienende Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn:

- das Straßenbild hiermit nicht nachteilig beeinträchtigt,
- die Verkehrsraumtiefe von StraÙe oder Bürgersteig nicht beeinträchtigt wird,
- ein Genehmigungsvorgang zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Stadt Frankfurt (Eder) abgeschlossen und eine evtl. erforderliche Baugenehmigung eingeholt wird.

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BaugEL)**

Mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Mind. 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Auf jedem Grundstück ist für je 100 qm nicht überbaute Fläche ein freistehender oder ständerartiger Laubbau mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu pflegen. Die Anpflanzung und Pflege der Bäume und Sträucher erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

**Neu- und Ersatzpflanzungen siehe § 9 (1) Ziff. 25 a BaugEL (Pflanzabstand Bäume 10 m, Sträucher Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m)**

**Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchdringung zulässiger Bauvorhaben unannehmbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.**

**Vorb. Baumbestand und Strauchbestand siehe § 9 (1) Ziff. 25 b BaugEL**  
 Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchdringung zulässiger Bauvorhaben unannehmbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

**Sonstige Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 Höhe) sind zu erhalten.**  
 In jeder Phase der Bauplanung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher die Durchdringung zulässiger Bauvorhaben unannehmbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

**Es sind einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher der nachstehenden Artenlisten zu pflanzen und zu unterhalten.**

**BAUMARTEN GROSSKRONIG:**  
 Buche (Fagus sylvatica)  
 Stieleiche (Quercus robur)  
 Traubeneiche (Quercus petraea)  
 Linde (Tilia cordata)  
 Tilia (Tilia lora)  
 Hanfweide (Corylus avellana)  
 Erläuche (Alnus glutinosa)

**BAUMARTEN MITTEL- KLEINKRONIG:**  
 Rotdorn (Crataegus laevigata)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
 Mehlbeere (Sorbus aria)  
 Wildpappel (Malus sylvestris)  
 Obstgehäule (Prunella)

**STRÄUCHARTEN:**  
 Heckenrose (Rosa xylva)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Haselnuß (Corylus avellana)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Hartweide (Corylus avellana)  
 Holunder (Sambucus nigra)

**Waldarten (Crataegus mon.)**  
 Salweide (Salix caprea)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Haselnuß (Corylus avellana)  
 Hartweide (Corylus avellana)  
 Kornelrösche (Cornus mas)

**HEMPFEHLUNG**  
 Zur Sicherung der Hausgärten wird der Bau von Zisternen oder sonstiger Behälter zum Auffangen und Nutzen des Regenwassers empfohlen. Die Regenrückhalteeinrichtungen sind mit einem Überlauf zu versehen, der mit einer Rohabfuhr (Durchmesser 150 mm) an die städt. Entwässerungsanlagen angeschlossen ist. Das Regenwasser kann als Brauchwasser, z. B. für WC-Anlagen, verwendet werden.

**Hinweis:**  
 Auf die Förderung solcher o. g. Anlagen durch die Stadt Frankfurt (Eder) vom 8. Juni 1993 wird verwiesen.

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**vorh. Flurstücksgrenzen**

**vorh. Bebauung**

**Flurstücksbezeichnung**

**Höhenlage über NN**

**Abgrenzung untersch. Nutzung**

**Gepfl. Flurstücksgrenze (Nicht verbindlich)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2 DER STADT FRANKENBERG  
 STADTTEIL WILLERSDORF  
 GEBIET: „DIE GEBÄCKER“, „IM FLECKENGRUND“ UND „DER SONNENACKER“  
 GEMARKUNG WILLERSDORF, FLUR 2, 4 UND 6**

**AUFSTELLUNGSGESCHLEISS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 09.09.95 beschlossen und ist am 10.09.95 in der Hessischen Bauordnung (HBO) veröffentlicht worden.  
 Frankenberg (Eder), 10.09.95

**BESCHLUSS ÜBERFENFTWIR**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 09.09.95 beschlossen und ist am 10.09.95 in der Hessischen Bauordnung (HBO) veröffentlicht worden.  
 Frankenberg (Eder), 02.09.95

**OFFENLEGUNG**  
 Die Öffentlichkeit wurde in der Frankfurter Zeitung vom 01.07.95 - Nr. 150 und Hess. Anzeiger vom 01.07.95 - Nr. 150 bekanntgemacht. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 07.08.95 - 07.08.95 öffentlich ausgelegt.  
 Frankenberg (Eder), 08.08.95

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 09.09.95 beschlossen und ist am 10.09.95 in der Hessischen Bauordnung (HBO) veröffentlicht worden.  
 Frankenberg (Eder), 08.09.95

**ANZEIGERFAHREN gem. § 11 Abs. 1 BauGB**

**GENEHMIGT**  
 06. Feb. 1995  
 mit Verfügung vom...  
 AZ: 345/Frankenberg-M  
 Regierungspräsident Kassel  
 im Auftrage

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 Die Planungsarbeiten sind in der Frankfurter Zeitung vom 24.02.96 - Nr. 47 und Hess. Anzeiger vom 24.02.96 - Nr. 47 veröffentlicht worden.  
 Frankenberg (Eder), 25.02.96

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2 DER STADT FRANKENBERG  
 STADTTEIL WILLERSDORF  
 GEBIET: „DIE GEBÄCKER“, „IM FLECKENGRUND“ UND „DER SONNENACKER“  
 GEMARKUNG WILLERSDORF, FLUR 2, 4 UND 6**

**AUFGESTELLT:**  
 STADTBAUAMT FRANKENBERG (EDER)

**M = 1 : 1 000**

**INSTITUT FÜR STÄDTBAUARCHITEKTUR**