



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauVO), die Planzeichnungsverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

1. PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- 28°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Transformatorstation

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ungedüngte, zweischürige Mähwiese, entlang des Graben 5 m breiter Hochstaudensaum beidseits

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Graben mit Grabentaschen
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB u. BauVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Hof- und Stellplatzflächen und Garagenzufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Geeignete Gebäudeäußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, großmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- Mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
- Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die Gesamtgebäudehöhe max. 10,50 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte des Baugrundstückes.
- Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden an Grundstücksflächen, auf denen auf Grund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9a (1) BauGB für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugerechnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Einrichtungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) BauGB auf den Flurstücken 160 bis 166 sowie 251.

2.8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- Pflanzung eines Feldgehölzes aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste im Südwesten des Geltungsbereiches.
- Neuer Grabenverlauf, leicht mäandrierend, mit 4 Grabentaschen, lockerer Bepflanzung mit Erlen (*Alnus glutinosa*) und einem beidseitigen, jeweils 5 m breiten Hochstaudensaum, der nur alle 2-3 Jahre gemäht werden soll.
- Extensivierung einer intensiven Grünflächenwiese, Nutzung als zweischürige, ungedüngte Mähwiese, erster Schnitt nach dem 15. Juni, das Mähgut ist abzutransportieren.
- Extensivierung einer Fettweide (Einsaat) als ungedüngte Schafweide. Pflegehinweise: keine Standweide, nur kurzfristige Koppelhaltung von 2-3 Tieren ohne Zufütterung. Zwischen den Koppelungen jeweils 4-6 Wochen lange Regenerationsphasen (Flur 12, Rundstück 12).

3. HINWEIS

- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- Hochstämmige, heimische Obstbäume

- Bäume
 - Quercus robur* - Steileiche
 - Fagus sylvatica* - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior* - Esche
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
 - Acer campestre* - Feldahorn
 - Tilia cordata* - Winterlinde

- Sträucher
 - Corylus avellana* - Hasel
 - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Prunus spinosa* - Schlehe
 - Rosa canina* - Hundrose
 - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
 - Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche
 - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel

- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
 - Clematis vitalba* - Waldrebe
 - Hedera helix* - Efeu
 - Lonicera caprifolium* - Gelbschlinge
 - Parthenocissus "Veitchii"* - Wilder Wein
 - Vitis vinifera* - Weinrebe
 - Spalierobst



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 06.07.1991

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt vom 03.06.1991 bis 10.06.1991

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbarn und der Träger öffentlicher Belange vom 08.06.1991 bis 03.07.1991 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 08.06.1991 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.07.1991 von der Gemeindevertretung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
04. NOV. 1991

GEMEINDE HOHENAHR
ORTSTEIL GROSS-ALTENSTÄDTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "MICHELSEIFEN" II

PLANUNGSSTAND: April 1991, Juli 1992, April 1993, Sept. 1993, März 1994

BAUASSessor DIPL.-ING. ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641-41731
FAX: 0641-49 24 87

GR 04