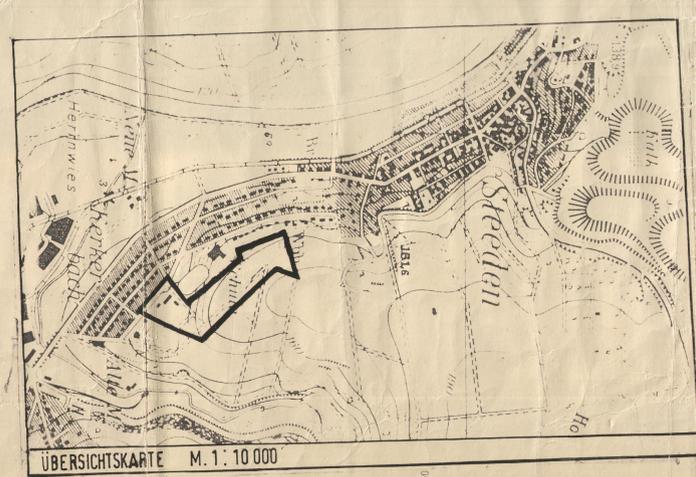




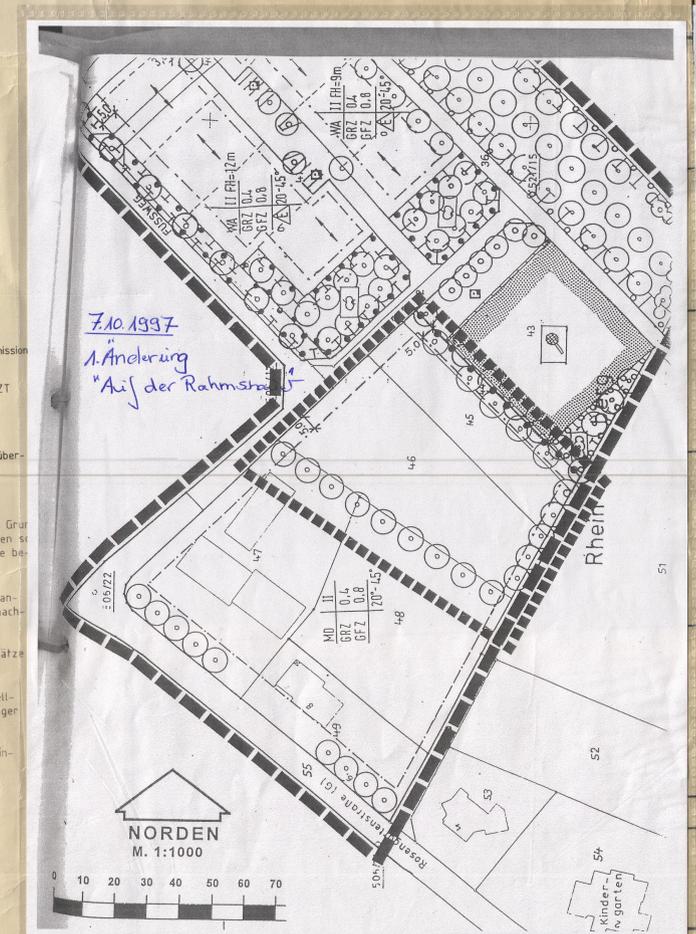
Flur 15
(Nicht im Verfahren)

Flur 14
(Nicht im Verfahren)

Flur 23



- RECHTSGRUNDLAGEN**
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - o Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Offene Bauweise
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - 20°-45° Zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise
 - 20°-35° Zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise
 - FH Höchstzulässige Firsthöhe, gemessen vom natürlichen latsseitigen Geländeanschnitt (siehe Skizze)
- 1.3 BAUGRENZEN**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
Die Breiten sind jeweils in Metern festgelegt, ansonsten sind sie graphisch zu ermitteln.
 - P Öffentliche Parkplätze
- 1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste)
 - Fläche zum Pflanzen von heim. Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
 - Fläche zur Anlage und Pflege einer Streuobstwiese (siehe Pflanzliste). Pflanzraster für Obstbäume 10 x 10 m. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.
 - Fläche zur Anlage und Pflege von Baum- und Strauchhecken (siehe Pflanzliste)
 - Anpflanzen von großkronigen, hochstämmigen, bodenständigen und standortgerechten Obst- und Laubbäumen (siehe Pflanzliste)
- 1.6 GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 - Grünanlage, gem. Pflanzliste mit Sträuchern zu bepflanzen
 - Tennisplatz
- 1.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN**
- Wasserversorgungsanlage
 - Mögl. Grundstücks Grenzen (unverbindl. Vorschlag)
 - Lärmindernder Ballfangzaun gem. § 3 Nr. 2 der 18. Bundesimmissionsverordnung vom 18.7.1991 (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung)
- 2. IN ERGÄNZUNG ZUR PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT**
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit der BauNVO
- Je Einzelhaus ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein firstüberschreitender Großbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
 - Im Misch- und Wohngebiet sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 25 % mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste bepflanzt werden (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
 - Alle bestehenden Obstbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind nachzupflanzen.
 - Öffentliche Parkplätze sind mit je einem Laubbaum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
 - Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind private PKW-Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten u. dgl. in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weifugiges Pflaster, Kies usw.).
 - Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß Wanderungen von Kleintieren bis Igelgräben nicht behindert werden. Strauchhecken gem. Pflanzliste sind bevorzugt zur Einfriedigung geeignet und einzusetzen.
- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO**
- Als Dachfarbe sind dunkle Farböne zulässig.
 - Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
 - Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Es wird folgende latsseitige Außenwandhöhe festgesetzt, gemessen vom latsseitigen natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schmittpunkt Aussenkante Mauerwerk/Oberkante Dachneigendeckung: max. 6,50 m.
 - Stützmauern sollen möglichst als offenfuge Trockenmauern errichtet werden.
 - Festgesetzte Hauptfirstrichtung (hangparallel)
- 4. HINWEISE**
- Gemäß § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung wird ausdrücklich hingewiesen. Geeignet dafür ist Wilder Wein, Efeu, Echte Weinrebe, Knöterich u.a. sowie Spalierobst.
- 5. PFLANZLISTE (für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich verbindlich)**
- Hochstämmige, heimische Obstbäume alter Sorten, z.B. Roter Boskop, Winterambour, Schneepfäfel, Renette usw.
 - Großkronige, heimische Laubbäume
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Juglans regia - Walnuß
 - Heimische Sträucher
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Corylus avellana - Hasel
 - Cornus sanguinea - Hartrieel
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirische
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Viburnum opulus - Schneeball



"Rahmschauer"
Stedden
4.5.94