



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
--- BAUGRENZE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	WA1 II	WA2 II
GRUNDFLÄCHENZAHLE	0,4	0,4
BAUWEISE	0	0
TRAUFHÖHE	4,0 m	6,5 m

UNTER TRAUFGÖHE IST DIE HÖHE DER SCHNITTLINIE ZWISCHEN DEN AUSSENFLÄCHEN DES AUFGEHENDEN MAUERWERKS UND DER DACHHAUT ZU VERSTEHEN, WOBEI DER BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHE DAS NIVEAU DER HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE IST.

DIE TRAUFGÖHE IM WA1 DARF AUCH TALSELTS NICHT MEHR ALS 6,50m BETRAGEN.

VERKEHRSFLÄCHE
--- VERKEHRSFLÄCHE MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG: FUSSWEG BZW. LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG. S. FESTSETZUNGEN PUNKT 3.5

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

F1 ENTWICKLUNG EINER STREUBSTUEBE S. FESTSETZUNGEN PUNKT 3.1
F2 ENTWICKLUNG, ERHALT UND PFLEGE VON EXTENSIVEM GRÜNLAND S. FESTSETZUNGEN PUNKT 3.2
F3 ERHALT EINER HECKE MIT SAUMBEREICH S. FESTSETZUNGEN PUNKT 3.3

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN
● ERHALT VON LAUBBÄUMEN

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG
--- GRUNDSTÜCKSGRENZE
--- PFLASTER

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 AM 24.04. 1990
 BEKANNTMACHTUNG AM 30.11. 1990
 1344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB
 AM 18.11. BIS 25.11.1991
 1344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

BETEILIGUNG DER TRÄGER OFF. BELANGE
 GEM. § 4 BauGB
 VOM 22.08. 1990 BIS 28.09. 1990
 BEKANNTMACHTUNG AM 10.07. 1992
 1344 Dietzhölztal DEN 40.07. 1992

1. ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
 AM 26.11. 1990
 1344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

2. ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
 AM 21.10. 1991
 6344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

1. OFFENLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB
 VOM 10.12. 1990 BIS 11.01. 1991
 BEKANNTMACHTUNG AM 30.11. 1990
 1344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

SATZUNGSBESCHLUSS
 AM 27.01. 1992
 6344 Dietzhölztal DEN 40.04. 1992

ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 (3) BauGB
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßgaben und/oder Anlagen nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom ... 28. Mai 1992 ...
 Az.: 34-61 d 04/01 -
 Regierungspräsidium Gießen
 Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG AM RECHTSKRÄFTIG AB DEN 1992

PLANBEARBEITUNG

DIPL.-ING. U. JÜLICH

bruno koch

GEZ.	C. ALBERTIN		
GEZ.	S. BERNHARDT	JULI 90	
GEZ.	H. SCHNEIDER	AUG. 90	

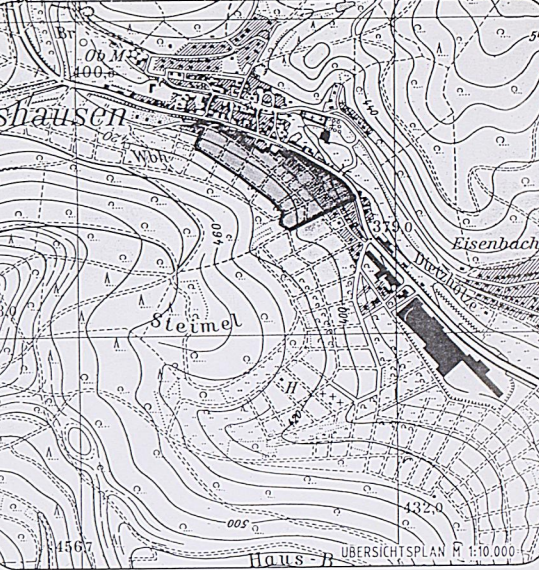
ES WIRD BESCHIEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 24.10.1990 ÜBEREINSTIMMEN. DIE BESCHIEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 26.10.1990

DER LANDRAT DES LAHN - DILL - KREISES
 - KATASTRAMT -

E 1684/90

FLUREN : 27, 11, 30, 31, 32, 11, 4



GEMEINDE DIETZHÖLZTAL

BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
 "HELGENSTÜCK"
 ORTSTEIL RITTERSHAUSEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB

Dachgestaltung
 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig.
 Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen zulässig.
 Als Dachform für Hauptgebäude ist ein Pultdach nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebengebäude.
 Die Gesamtbreite von Dachausbauten einer Dachfläche darf die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 Dachausbauten dürfen nur als Zwerchhäuser oder als Gauben ausgeführt werden. Sie sind mit einem Schiepel-, Giebel- oder Walsdach zu versehen.

B. Fassade
 Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel und Holz zu gestalten. Es sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.

C. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
 Die Flächen von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht mehr als 10 % der Fläche des Fassadenabschnittes einnehmen, an dem sie angebracht sind.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
 - Dachflächenwerbung

D. Oberflächenbefestigung
 Die Weg-, Hof- und Stellplatzflächen sowie Terrassen innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. Betonpflaster mit hohem Fuganteil, Schotterflächen bzw. Schotterrasen.

E. Grundstückseinfriedungen
 Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Nachbarn von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und in die Gehölzpflanzungen mit eingebunden werden. Der Bodenabstand muß 10 cm betragen.
 Dort, wo das Anpflanzen von Sträuchern aus Pflanzgründen nicht möglich ist, sind insbesondere Kletterpflanzen zur Eingrünung der Zaunanlagen zu verwenden.
 Empfohlene Arten für Schnitthecke:
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Rainboche (Carpinus betulus)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
 Mauern und Mauerzockel, die über das Geländeebene hinausragen und zur Nivauangleichung notwendig werden, sind durch eine intensive Begrünung in das Landschaftsbild einzubinden. Dies gilt nicht für Natursteinmauern.

F. Grünflächenanteil auf den Grundstücken
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % als Garten- und Grünflächen anzulegen. Diese Grünflächen müssen mindestens eine 30jährige standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Die Anrechnung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Pflanzungen sind in diesen Streifen zu auszusäen. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm. Zur Gehölzauswahl vgl. Punkt 2 im Anhang des Landschaftsplanes.
 Die nicht überbaubaren Streifen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet (Vorgarten) sind gärtnerisch zu gestalten. In diesen Streifen sind Stellplätze zulässig, jedoch muß die gärtnerisch anzulegende Fläche mindestens 50 % der Gesamtfläche dieses Streifens auf jedem Grundstück betragen.
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbau und ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Entlang der Verkehrsstraßen sind einseitig standortgerechte Großgehölze im Abstand von 10 m - 15 m zu pflanzen.
 Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 4 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen.
 Empfohlene Arten:
 Quercus robur (Stieleiche)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Fraxinus excelsior (Eberesche)

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 2. Pflanzbindungen
 Die standortgerechten Gehölze einschließlich der Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Insbesondere sind gesunde Laubgehölze mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - zu erhalten. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 3.1 Entwicklung einer Streubstuebe (F1)
 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (siehe Sortenliste des Landschaftsplanes), sind im Abstand von 8 x 8 m, 2-reihig zu pflanzen. Die Obstgehölze sind während der Ruheperiode (Dezember-März) durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Die Pflege des Grünlandes muß entsprechend der Textfestsetzung unter Punkt 3.2 erfolgen.
 3.2 Entwicklung, Erhalt und Pflege von extensivem Grünland (F2)
 Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni vorzunehmen. Das Mähgut ist abtransportieren. Beweidung, Düngung und die Anwendung von Pestiziden hat zu unterbleiben.
 3.3 Erhalt einer Hecke mit Saumbereich (F3)
 Die vorhandene Hecke ist abschnittsweise im jeweils 10jährigen Turnus auf den Stock zu setzen, der Saumbereich im 2jährigen Rhythmus jeweils im Herbst zu mähen. Das Schnitt- bzw. Mähgut ist zu entfernen.

3.4 Regen- und Brauchwassernutzung
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm versiegelter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung verwendet werden.

3.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) zwischen den WA1-Gebieten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. Betonpflaster mit breitem Fuganteil, Schotterflächen bzw. Schotterrasen.
 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung der Flurstücke Nr. 369, 371/1 und 346 (Graswege) sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten und nicht zu befestigen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1981 PlanVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1990 (GVBl. I S. 395)