

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:	WA	MI1	MI2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II
Grundflächenzahl	0,4	0,6	0,6
Geschoßflächenzahl	0,8	1,20	1,20
Traufhöhe bergwärts (max)	5,00	5,00	-
Bauweise	offen	offen	offen

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche, jeweils gemessen vor der Gebäudemitte.
 Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem genannten Bezugspunkt zu verstehen.

Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fussweg
 verkehrsberuhigter Bereich
 Wirtschaftsweg
 Fläche für Versorgungsanlagen der Fernmeldetechnik
 Leitungsrecht zugunsten der EAM
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

F1 Erhalt und extensive Pflege von Grünland s. Textfestsetz. 2.1
F2 Anlage einer Feldholzhecke s. Textfestsetz. 2.2
F3 Anlage einer Streubstweisse s. Textfestsetz. 2.3
F4 Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes s. Textfestsetz. 2.4

Nachrichtliche Übernahme gem. §9(6) BauGB: unterirdische Erdgasdruckleitung mit Schutzstreifen von je 2,50m beiderseits der Achse der Leitung

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB
 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 5 BAUNVO
 1.1 Nebenanlagen und Garagen
 Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 1.2 Zulässige Grundfläche
 Im gesamten Geltungsbereich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, nicht zulässig.
 1.3. Vergnügungstätten
 Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten im Sinne des § 14 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Nachtbars, Sexdarmbungen, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken) nicht zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB
 2.1 Erhalt und extensive Pflege von Grünland (F1)
 Die Grünlandflächen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 2.2 Anlage einer Feldholzhecke (F2)
 Auf der Fläche F2 ist eine Feldholzhecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150/175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60/80, 80/100 oder 100/150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:
 Bäume: Acer campestris - Feldahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Betula pendula - Sand-Birke
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sträucher: Corylus avellana - Gemeine Hasel
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

TEXTFESTSETZUNGEN

2.3 Anlage einer Streubstweisse (F3)
 Die Fläche F3 ist als Streubstweisse anzulegen. Die Heckenstrukturen im Westen sind zu erhalten. Der Fichtenbestand (Flst. 20 - 24) ist zu entfernen und durch Selbstbesatzung oder Aufbringen von samenhaltigem Aufwuchs aus der Umgebung (Heuansaat) in Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd ab dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September vorzunehmen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ zur Mähnutzung ist eine Beveidung mit wandernden Schafen zulässig. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Je 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm (Lokalorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen.

2.4 Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes (F4)
 Beidseitig des Mandelbaches ist ein 5 m breiter Streifen für die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes mit Gehölzsaum von jeglicher Nutzung freizuhalten. Eine Verbauung von Auskolkungen und Uferabbrüchen ist unzulässig. Die Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist zulässig.

2.5 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Höflichkeiten ist nur in vasserdurchlässiger Weise zulässig, z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine. Die als Fuß- und Wirtschaftsweg gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als Gravoegge auszustatten bzw. im bestehenden Ausbaustand zu belassen.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 8A (1) ENATSCHG
 3.1 Zuordnung
 Der Erhalt und die extensive Pflege von Grünland (F1) in einer Größenordnung von 2,17 ha, die Anlage einer Streubstweisse (F3) und die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes (F4) werden den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.
 Hinweis:
 Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen von Straßenbäumen, die Anlage einer Feldholzhecke (F2) und der Erhalt und die extensive Pflege von Grünland (F1) in einer Größenordnung von 0,50 ha.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB
 4.1 Anpflanzung von Obstbäumen
 Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstammiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm (Lokalorten) zu pflanzen.
 4.2 Anpflanzung von Straßenbäumen
 Entlang der Erschließungsstraßen sind im Abstand von 10-15 m heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Standorte sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten festzulegen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Arten:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Tilia cordata - Winterlinde

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB
 5.1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Heimische Gehölze einschließlich hochstammiger Obstbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Mindeststammumfang von 10/12 cm bei Obstbäumen und von 18/20 cm bei Laubbäumen haben.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBD
 A. Dachgestaltung
 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Neigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen zulässig.
 Als Dachform für Hauptgebäude sind Pultdächer nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebengebäude.
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 Dachaufbauten sind nur als Zwerchhäuser oder als Guben zulässig. Sie sind mit einem Schiepp-, Sattel- oder Walmdach zu versehen.
 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
 B. Grundstücksgestaltung
 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen; je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.
 C. Grundstückseinfriedungen
 Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von bodengebundene Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen; sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 D. Verwendung von Niederschlagswasser
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltmöglichkeit herzustellen, deren Kapazität im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 25 l/qm und im Mischgebiet mindestens 10 l/qm Gebäudegrundfläche umfassen soll. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten (s. auch Hinweis).

C) HINWEIS
 Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 2, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demengen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 Abs. 3 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Für eine Versickerung bedarf es einer Erlaubnis der §§ 7, 7a HWG in Verbindung mit § 19 HWG in der Fassung vom 22.01.1990. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf § 42 (2) HBD in der Fassung vom 28.12.1993 verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 10.03.1998
 bekanntgemacht am 12.06.1998

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 15.05.1998 bis 23.06.1998 bekanntgemacht am 12.06.1998

Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 24.06.1998 bis 24.07.1998

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 26.05.1998
 2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 09.02.1999
 3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am
 4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am

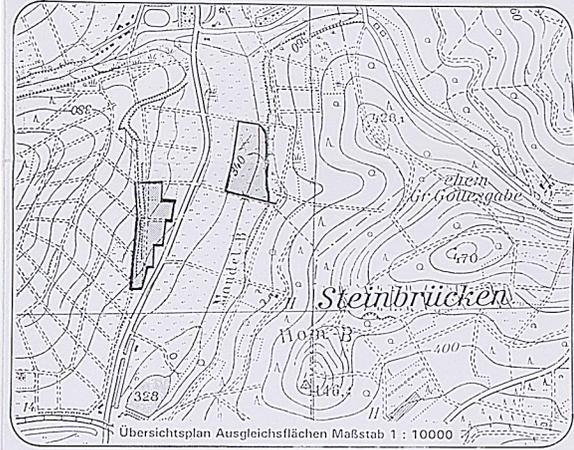
1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 24.05.1998 bis 24.07.1998 bekanntgemacht am 12.06.1998
 2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 08.03.1999 bis 22.03.1999 bekanntgemacht am 26.02.1999
 3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am
 4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am

Satzungsbeschluss am 12.04.1999 Bestätigung der Verfahrensvermerke

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.10.1999
 rechtskräftig ab 30.10.1999

35710 Dietzhölztal den 10.10.1999
 Bürgermeister



dipl.-ing. u. jütl. planbearbeitung

bruno koch
 dipl.-ing. städtebaurechtlich u. planungsbüro für siedlung und landschaft
 bürö: alte chaussee 4 35714 eßlar - württemberg
 telefon: 06443-471-1411 telefax: 06443-471-1412

stand 07.05.1999

datum	gezeichnet/ geändert	datum	gezeichnet/ geändert
03.03.1998	E. Br. Brühl	12.01.1999	E. Br. Brühl
20.05.1998	S. N. Neuweiger	26.02.1999	C. K. Koch
16.06.1998	S. N. Neuhaus	07.05.1999	S. N. Neuhaus
07.08.1998	E. Br. Brühl		

datum	geprüft zeichner	datum	geprüft planer
16.06.1998	S. N. Neuhaus	16.06.1998	UJ Jülich
07.08.1998	E. Br. Brühl	07.08.1998	UJ Jülich
13.01.1999	E. Br. Brühl	13.01.1999	UJ Jülich
26.02.1999	S. N. Neuhaus	26.02.1999	UJ Jülich
07.05.1999	S. N. Neuhaus	10.05.1999	UJ Jülich

Gemeinde Dietzhölztal
 Bebauungsplan
 "Im Schoßseifen"
 OT Steinbrücken