



Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
10.12.2001	SS Schmidt		
22.01.2002	EB Brühl		
04.07.2002	SS Schmidt		

Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
22.01.2002	EB Brühl	22.01.2002	MR Rech
04.07.2002	SS Schmidt	04.07.2002	MR Rech

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- | Maß der baulichen Nutzung | WA1 | WA2 | MI1 | MI2 |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Grundflächenzahl | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,5 | 0,5 | 0,7 | 0,7 |
| Gebäudehöhe (max.) m | 11,0 | 11,0 | 11,0 | 12,0 |
| Bauweise | offen | offen | offen | offen |
| Traufhöhe (max.) m | 6,0 | 6,0 | 6,0 | 6,5 |
- Definition Traufhöhe:
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.
- Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - F Fußweg
 - WW Wirtschaftsweg
 - Öffentl. Grünfläche:
 - V Verkehrsgrün
 - Parkanlage
 - Kinderspielplatz
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - F1 Erhalt einer Streuobstwiese
 - F2 Anlage und Pflege einer Streuobstwiese
 - F3 Erhalt und Pflege von Extensivgrünland
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
- Unverbindliche Darstellung: Grundstücksgrenzen

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
 - Ausschluss von baulichen Anlagen und Nebenanlagen**
Im WA1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze außerhalb der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.
 - Gebäudehöhen**
Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe (i.d.R. die Firsthöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.
- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
 - Beschränkung der Bodenversiegelung**
Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, z.B. Pflaster mit breiten Fugenöffnungen, Schotterterrassen, Schotter u.a.
 - Erhalt einer Streuobstwiese (F1)**
Der Streuobstbestand auf der Fläche F1 ist zu erhalten; abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen hochstämmiger Obstbäume zu ersetzen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Anlage und Pflege einer Streuobstwiese (F2)**
Die Grünlandfläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 80-100 qm bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Erhalt und Pflege von Extensivgrünland (F3)**
Die Grünlandfläche ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Umbruch, Entwässerung, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1A) BAUGB**
 - Zuordnung**
Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden die Maßnahmen auf der Fläche F2 sowie Maßnahmen aus dem Ökoko in einer Größenordnung von 333.520 Biotopwertpunkten zugeordnet. Es handelt sich hierbei um folgende Einzelausnahmen des Ökoko:
- | Nr. | Maßnahme | Ökoko | Fläche | Punkte |
|-----|---|--------------|--------|--------|
| 1 | Rücknahme Fichten an Quellgraben - Knoten | Arbom | 8 | 3 |
| 2 | Umwandlung Pappelbestand in Erlen-Eschenwald | Arbom | 7 | 11 |
| 3 | Rücknahme Fichten an Umbach-Zulauf | Allendorf | 9 | 38,1 |
| 4 | Rücknahme Fichten an Umbach-Zulauf - Straubersberg | Beilstein | 4 | 15 |
| 5 | Rücknahme Fichten an Umbach-Zulauf - Schmidborn | Beilstein | 3 | 14 |
| 6 | Rücknahme Fichten an Umbach-Zulauf - Wetzlarer Haus | Beilstein | 3 | 66 |
| 7 | Entwicklung Obstwiese im Großen Wald | Greifenstein | 13 | 80/1 |
| 8 | Rücknahme Fichten an Fleisbach-Zulauf - Schullsbühl | Greifenstein | 2 | 1/2 |
| 9 | Rücknahme Fichten an Umbach-Zulauf - Die dicke Seite / Woberg | Holzhausen | 8 | 1 |
| 10 | Förderung Erlen-Eschenbestand an Leidenbach-Zulauf | Nenderoth | 16 | 58 |
| 11 | Regeneration Heide öst. ND Hahrehaus | Nenderoth | 13 | 45 |
| 12 | Rücknahme Fichten am Bollerbach | Rodenroth | 4 | 37/1 |
| 13 | Rücknahme Fichten am Ballersbach | Rodenroth | 4 | 37/1 |
- Hinweis:
Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dient folgende Maßnahme aus dem Ökoko in einer Größenordnung von 288.300 Biotopwertpunkten:
- Wiederherstellung Hutewiese Hahrehaus, Gemarkung Arbom, Flur 22, Flurstücke 2, 6, 8, 11, 16, 22, 26 tw., 7, 18, 19 tw.
- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB**
 - Gehölzanzpflanzungen**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 qm sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, fünf Heister mit einer Höhe von 100 - 150 cm und 40 Sträucher mit einer Höhe von 80 - 100 cm zu pflanzen.
Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Eingriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna - Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Anpflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Parkflächen**
Auf öffentlichen und privaten Parkflächen ist für je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Empfohlene Baumarten:
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
 - Beplantung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“**
Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind heimische Gehölze gemäß Textfestsetzung 4.1 zu verwenden. Freiflächen sind extensiv zu pflegen.
 - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB**
 - Erhaltung von Gehölzen**
Die standortgerechten Gehölze 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.

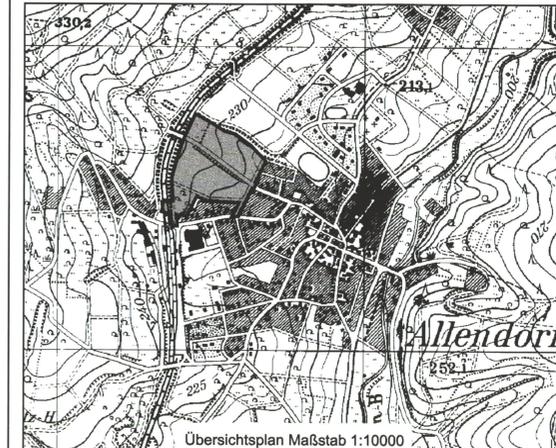
B) FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Dachneigung**
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch Neigungen von weniger als 30° zulässig.
- Dachdeckung**
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassadengestaltung**
Die Gebäudefassaden sind mit ortsbühnen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel und Holz zu gestalten. Glänzendes Oberflächenmaterial ist unzulässig.
- Verwendung von Niederschlagswasser**
Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten. Überschüssiges Wasser ist über einen Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten.
- Grundstücksgestaltung**
Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm und fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Die Anrechnung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken und eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen; sie sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Dateiname: Balda2d1.dwg
Erstellt mit: WS/LANDCAD
Katastergrundlage: ALK Stand Februar 2001
GemGIS kompatibel

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| Aufstellungsbeschluss am 29.11.2000 | Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 07.01.2002 bis 15.01.2002 bekanntgemacht am 18.12.2001 |
| 1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 27.02.2002 | 1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.03.2002 bis 15.04.2002 bekanntgemacht am 05.03.2002 |
| 2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am | 2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am |
| 3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am | 3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am |
| 4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am | 4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht am |
| Satzungsbeschluss am 20.06.2002 | Bestätigung der Verfahrensvermerke |
| Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt- | |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11. Okt. 2002 | |
| rechtskräftig ab 12. Okt. 2002 | |



Gemeinde Greifenstein
Bebauungsplan
"Dammweg/Wettelsberg"
OT Allendorf

Planbearbeitung Dipl.-Ing. M. Rech
Büro: Alte Chaussee 4 35614 Adlar Telefon: 06443 / 69004-0, Fax: 34 eMail: info@pbkoch.de
bruno koch