



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL	WA 1	WA 2
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,3	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	1	1
BAUWEISE	offen	offen

■ VERKEHRSFLÄCHE
 ■ FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

F 1 ERHALT EINES FELDGEHÖLZES, vgl. TEXTFESTSETZUNG 3.1
F 2 ENTWICKLUNG EINES UFERSAUMSTREIFENS, vgl. TEXTFESTSETZUNG 2.2
F 3 WIEDERHERSTELLUNG ARTENREICHER GRÜNLANDBESTÄNDE, vgl. TEXTFESTSETZUNG 2.3

● ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 → FESTSETZUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG

■ FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 ■ GRABEN

GS ÖFF. GRÜNLÄCHE: GEHÖLZSTREIFEN
KS ÖFF. GRÜNLÄCHE: KRAUTSAUM

--- UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG: GRUNDSTÜCKSGRENZE

1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BAuGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
 1.1 Ausschluss von Nebenanlagen
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BAuGB
 2.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine).

2.2 Entwicklung eines Uferandstreifens (F2)
 Entlang des Bachlaufes ist ein 10 m breiter Uferandstreifen von jeglicher Nutzung auszunehmen und der natürlichen Sukzession zur Entwicklung eines Gehölzsaumes zu überlassen. Die vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten.

2.3 Wiederherstellung artenreicher Grünlandbestände (F3)
 Die Grünlandflächen F3 sind zu erhalten und zu pflegen. Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 23 ist in den ersten drei Jahren dreimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd ab dem 01. Juni, die zweite Mahd ab dem 15. Juli und die dritte Mahd im September vorzunehmen ist. Ab dem vierten Jahr ist diese Fläche zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 1. September vorzunehmen; Flurstück Nr. 24 ist entsprechend ab dem ersten Jahr zu behandeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Unkraut, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Vorhandene Gehölze ab 1,50 m Höhe sind zu erhalten.

2.4 Verwendung von Niederschlagswasser
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücksflächen eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² bebauter Fläche herzustellen. Hinsichtlich der Verwertung bzw. der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf § 51 (3) HWG verwiesen.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BAuGB
 3.1 Erhalt eines Feldgehölzes (F1)
 Auf der Fläche F1 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Die gehölzfreien Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Bauschuttunterlagen sind zu entfernen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BAuGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG
 4.1 Zuordnung
 Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind die Maßnahmen auf der Fläche F3 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BAuGB
 5.1 Anpflanzung von Bäumen
 Entlang der Haupterschließungsstraße ist auf jedem Grundstück im Vorgarten ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Baumarten:
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche

6. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BAuGB
 6.1 Gehölzerhaltung
 Die hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

7. Festsetzungen gemäß § 87 HBO
 A. Traufhöhe
 Im gesamten Geltungsbereich ist eine Traufhöhe von maximal 5,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
 Definition Traufhöhe: Unter der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.

B. Dachgestaltung
 Im gesamten Plangebiet sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Dachneigungen < 30 Grad zulässig, jedoch nur dann, wenn die Dachflächen extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Grassern begrünt werden. Für die Dachdeckung sind nur einfarbige Materialien in schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

C. Fassadengestaltung
 Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel und Holz zu gestalten. Glänzendes Oberflächenmaterial ist unzulässig.

D. Grünflächenanteil
 Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünflächen anzulegen; davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Lokalarten) mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu verankern und vor Beschädigung zu schützen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, angerechnet. Gehölzarten:
 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
 Sträucher:
 Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Gemeine Hasel
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Ribes uva-crispa - Stachelbeere
 Rosa canina - Hundrose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

E. Grundstückseinfriedungen
 Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen 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.

F. Gebäudestellung
 Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Abweichungen sind bis zu 10 Grad in jeder Richtung zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Hinweise:

- Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2.
- Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die Paragraphen § 43 Abs. 3, § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Nach § 51 Abs. 3 HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, 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 gemäß 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) HBO in der Fassung vom 26.12.1993 verwiesen.

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 14.10.1993	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BAuGB	am 23.12.1994
bekanntgemacht	am 14.12.1994	bekanntgemacht	am 14.12.1994
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 08.12.1994	Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BAuGB	am 02.03.1995
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 25.01.1996	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BAuGB	am 15.02.1995
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BAuGB	am 22.02.1996
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BAuGB	am
Satzungsbeschluss	am 16.07.1996	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BAuGB	am
		Bestätigung der Verfahrensvermerke	am

Greifenstein den 26. AUG. 1996
 Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BAuGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Rechtsvorschriften wird nicht getätigt gemacht.
 Verfügung vom 1996
 / z. 94-610/04/01-
 Regierungspräsidium Gießen
 Im Auftrag

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am den
 rechtskräftig ab
 Bürgermeister

dipl. Ing. m. rech. planbearbeitung
 bruno koch dipl.-Ing. städtebauliche architektur gmbh
 Büro: alte chaussee 4 35814 Adlar - werdorf
 Telefon: 06443-471 u. 1471 Telefax: 06443-472

gez. e. brühl	24.10.94	gez. e. brühl	03.01.96
geä. s. neuhaus	07.08.1995		
geä. s. neuhaus	28.09.95		

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung: ARBORN KB 609/95 Flur: 44 M. 1:1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 22.2.1995 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dillenburg, den 14.3.1995

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
 Katasteramt
 Im Auftrag

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

GEMEINDE GREIFENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

"ÜBERSCHAAR / UNTERM WEG II"

ORTSTEIL ARBORN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Überschaar unterm Weg“ der Gemeinde Greifenstein, Ortsteil Arborn, teilweise geändert.