

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- 4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB**
- 4.1 Gehölzanzpflanzungen**
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 qm sind zwei kleinkronige 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.
- B) FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- Dachneigung**  
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch Neigungen von weniger als 25° 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 ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel und Holz zu gestalten. Glänzendes Oberflächenmaterial ist unzulässig.
  - Verwendung von Niederschlagswasser**  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist für das Oberflächenwasser der Dachflächen eine Rückhaltermöglichkeit 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Die Anrechnung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.
  - Einfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen 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.
- C) HINWEIS**
- 1. Bergbau**
- Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

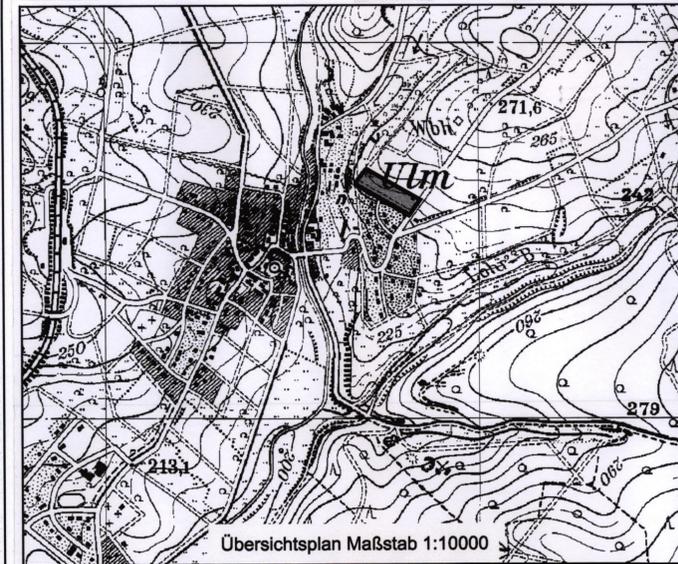
Aufstellungsbeschluss am 30.03.2000 bekanntgemacht am 13.06.2000	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 19.06.2000 bis 29.06.2000 bekanntgemacht am 13.06.2000
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 05.07.2000	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 01.08.2000 bis 31.08.2000 bekanntgemacht am 18.07.2000
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 20.09.2000	Bestätigung der Verfahrensvermerke
	Greifenstein den 30. OKT. 2000 Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt-	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 7. NOV. 2000 rechtskräftig ab 8. NOV. 2000	Greifenstein den 9. NOV. 2000 Bürgermeister

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| Maß der baulichen Nutzung | WA    |
| Grundflächenzahl          | 0,3   |
| Geschoßflächenzahl        | 0,5   |
| Bauweise                  | offen |
| Gebäudehöhe (max.) in m * | 11,0  |
| Traufhöhe (max.) in m     | 6,0   |
- 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.
- \* siehe Textfestsetzung 1.2
- Verkehrsfläche
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - F1** Sukzessionsfläche
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Graben
  - Unverbindliche Darstellung: Grundstücksgrenzen

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
    - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im gesamten Geltungsbereich bis zu 30 % zulässig.
    - 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.
    - Sukzessionsfläche (F1)**  
Die Fläche F1 ist der Sukzession zu überlassen, wobei im Westen zu den Baugrundstücken eine Gehölzanzpflanzung in einer Breite von 3,0 m vorzunehmen ist. Diese ist derselben Form, wie in Textfestsetzung A 4.1 beschrieben, durchzuführen. Der Grabenrand ist für eine bessere Entwicklung leicht abzufachen.
  - FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1A) BAUGB**
    - Zuordnung**  
Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet werden Maßnahmen aus dem Ökokonto in einer Größenordnung von 155.275 Biotopwertpunkten zugeordnet. Es handelt sich hierbei um folgende Einzelmaßnahmen:  
Rücknahme von Fichtenbeständen an den folgenden Gewässern:  
- Zulauf des Mühlmulchgrabens Teil II, Gemarkung Allendorf, Flur 8, Flurstück 1 (tlw.),  
- Zulauf des Mühlmulchgrabens Teil I, Gemarkung Allendorf, Flur 8, Flurstücke 6 und 1 (tlw.),  
- Quellgräben des Mühlmulchgrabens, Gemarkung Allendorf, Flur 8, Flurstück 1 (tlw.),  
- Zulauf des Ulmbaches, Gemarkung Ulm, Flur 5, Flurstück 45 (tlw.)  
gemäß den Bescheiden des Kreisauusschusses, Untere Naturschutzbehörde, zur Anerkennung vorläufiger Ersatzmaßnahmen zur Anrechnung auf dem Ökokonto der Gemeinde Greifenstein vom 03.04.2000. Die jeweiligen Flächenanteile der für die Maßnahmen in Anspruch genommenen o.g. Flurstücke sind den Antragsunterlagen der Gemeinde Greifenstein auf Anerkennung dieser Ersatzmaßnahmen vom 31.03.2000 zu entnehmen.
- Hinweis:**
- Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf der Fläche F 1.



Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
23.05.2000	S. Nh. Neuhaus		
26.06.2000	SS Schmidt		
03.07.2000	SS Schmidt		
12.07.2000	SS Schmidt		
23.10.2000	SS Schmidt		

Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
26.06.2000	SS Schmidt	26.06.2000	MR Rech
03.07.2000	SS Schmidt	03.07.2000	MR Rech
12.07.2000	SS Schmidt	12.07.2000	MR Rech
23.10.2000	SS Schmidt	23.10.2000	MR Rech

**Gemeinde Greifenstein**  
Bebauungsplan  
"Aufm Lehnchen"  
OT Ulm

Dateiname: Bulle2d1.dwg  
Katastergrundlage: Stand März 2000

**bruno koch**  
Dipl.-Ing. Städtebauchitektur SRL  
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft

Stand 23.10.2000  
Büro: Alte Chaussee 4  
35614 Aßlar - Werdorf  
Telefon: 06443 / 69004-0, Fax: -34  
E-Mail: bruno.koch.werdorf@t-online.de