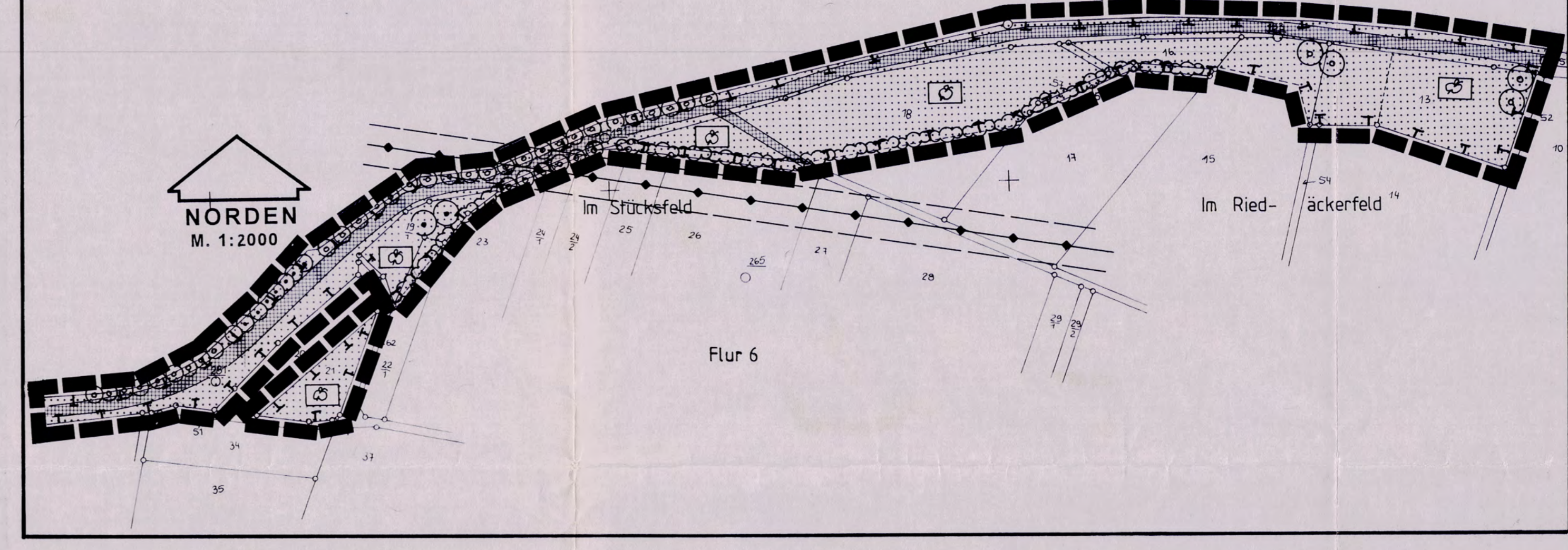




Ausgleichsfläche, extern

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Magere Triftweide unter Streuobst
- Vollversiegelung
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 20 kV-Leitung mit 5m Freihaltezone



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- 28°-48° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsbenuzte Mischfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Umgr. von Flächen für Stellplätze und Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen

1.5 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgr. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Obstbäume
- Anzupflanzende Obstbäume
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

17 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Trafostation

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifug'nes Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen vgg. Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Trockenmauern aus örtlichem Gestein sind zulässig.
- Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen. Bei der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 sowie RAS LD 4 zu schützen.

2.1.6

Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen. Je 100 m Erschließungsfläche sind mindestens 7 Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.1.7

Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

2.1.8

Interne Ausgleich: Für den internen Ausgleich gilt die Randeingrünung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Auf diesen Ausgleichsflächen sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten in einem Abstand von 6-8 m anzupflanzen. Es sollen mehrfach verpflanzte Stammbüsche oder Hochstämmchen (12-14 cm Stammumfang) verwendet werden. Unter den Bäumen ist eine Grünlaubeisart vorzunehmen (Heubümmelreinigung heimischer artenreicher Wiesen).

2.1.9

Externe Ausgleich: Die externe Ausgleichsfläche liegt im Osten der Ortslage und besteht aus einem Band von Baum- und Kleinbiotopen entlang eines befestigten Fahweges. Auf den externen Ausgleichsflächen sind die Baumpflanzungen entsprechend den Maßgaben für die internen Ausgleichsflächen vorzunehmen.

2.1.10

Pflege: Für die Gehölzpflanzungen ist, vor allem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bäume sind mit Pflanzpfahl und Verbiltschutz zu sichern, bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Jungbäume sollen eine Baumscheibe von mindestens 1m erhalten, die von Konkurrenzgrün freigehalten wird. Dies kann durch Mulchen unter Verwendung des anfallenden Grasschnittes geschehen. Schnitt und Pflege der Kronen der Obstbäume sind regelmäßig vorzunehmen, dabei ist im Alter auf einen maßvollen Anteil an totem Holz zu sorgen. Das Grünland ist durch Triftweiden zu pflegen. Die Hecken sind alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen, um die durch die Maßnahme entstehenden Effekte so gering wie möglich zu halten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- 3.1 Dächer
- 3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- 3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 3.2 Solaranlagen sind zulässig.
- 3.3 Drempe bis zu einer Höhe von max. 1,00 m sind zulässig

4. HINWEISE

- 4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 4.3 Für die Kinderspielflächeeinrichtung soll auf die Anpflanzung giftiger Arten verzichtet werden.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
 - Äpfel: Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Jakob Lebel, Blennheimer, Gelber Richard, Brauner Malatapfel, Dicker vom Hunsrück, Winterambour, Herrensapfel, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Muskatarlette, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
 - Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Alexander Lucas, Gute Luise, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne
 - Kirschen: Bitters rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Große schwarze Knorpelkirsche, Schneiders späte Knorpel, Große Pinzessin, Frühe rote Meckenheimer
- 5.2 Bäume:
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Ulmus glabra
 - Taxus baccata
 - Tilia platyphyllo
 - Tilia cordata
 - Birke
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Vogelkirsche
 - Mehlbere
 - Eberesche
 - Bergulme
 - Eibe
 - Sommerlinde
 - Winterlinde

5.3 Sträucher:

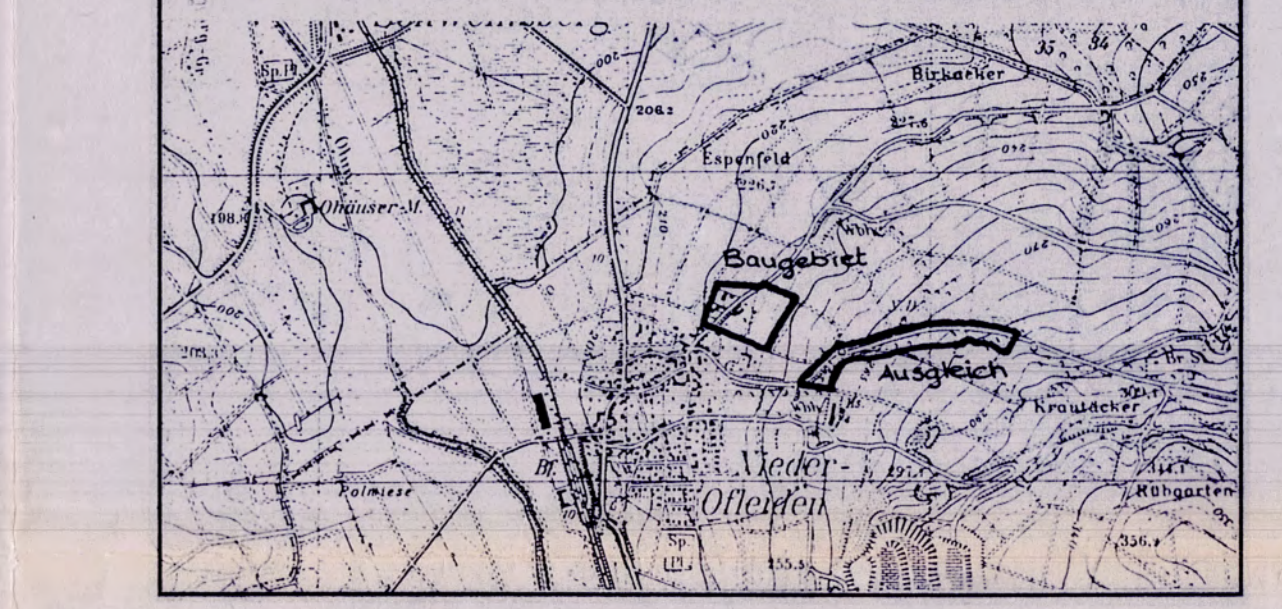
- Acer campestre
- Amygdalier ovalis
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Haselnuß
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Mespilus germanica
- Pyrus pyraeaster
- Rubus spec.
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Salix caprea
- Sambucus racemosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Feldahorn
- Felsenbirne
- Kornelkirsche
- Roter Hartnigel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigflügeliger Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Weiße Birne
- Brombeere, Himbeere
- Hundsrose
- Salweide
- Roter Holunder
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera caprifolium
- Parthenocissus quinquefolia
- Waldrabe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjeliaber
- Selbskletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Befestigung von Einfriedigungen

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29. Juni 1994

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 05.12.1994 bis einschließlich 16.12.1994

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 28.01.1995 bis 14.02.1995 öffentlich ausgesetzt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 18.01.1995 vollendet.

Erneute Offenlegung vom 19.06.1995 bis 04.07.1995. Die Bekanntmachung war vollendet am 02.06.1995.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 10.09.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

AMTLICHE BAKANNMACHUNGS
Durch Veröffentlichung in Kraft getreten am 14.10.1998

Bekanntmachung gem. § 8 der Hauptsatzung am 14. Oktober 1998 im Nachrichtenblatt Nr. 42/1998, den 14.10.1998 der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) im Auftrag

STADT HOMBERG (OHM)
STADTTEIL NIEDER-OFLEIDEN

BEBAUUNGSPLAN
"IM BREITHECKER FELD"

PLANUNGSSTAND: Jan. 1995, März 1995, Sept. 1998

PLANUNGSBÜRO DAMM
35633 LAHNAU-DORLAR
AM RÖMELRAGER 4
TEL: 06441 - 65006-0
FAX: 06441 - 65006-29

Maßstab 1:1000
Gemarkung Nieder-Ofleiden

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Alsfeld, den 18.04.1994
Der Landrat des Vogelsbergkreises - Katasteramt - im Auftrag

