



BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
- HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE
- DURCHFART
- NEBENGEBÄUDE
- FLURGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- MAUER
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- z.B. FL. 2 BEZEICHNUNG DER FLUR
- z.B. 167 FLURSTÜCKSNUMMER
- WIESE
- GARTEN

Gem.: Ober-Ofleiden

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Alsfeld, den 29.07.92

Der Landrat des Vogelsbergkreises
Katasteramt Alsfeld
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnerverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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
38°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZEN

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Anpflanzen von heimischen Bäumen gem. Pflanzliste
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- Transformatorstation (Trafo)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weilmaschige Drahtäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.1.3 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 = 25 qm, 1 Strauch = 1 qm). Koniferen sind nicht zulässig. Bei der Einsatz der Grünflächen sollten die Ansaatempfehlungen Kräuterrasen beachtet werden.

2.1.4 Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit Sedum-Rasen einzugrünen.

2.1.5 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Nach Möglichkeit sollte das Dachflächenwasser in Zisternen aufgefangen werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 20 l/qm Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf in das öffentliche Kanalsystem ist zulässig.

2.1.6 Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen laut Pflanzliste zu begrünen. Eine Ausweitung der Fassadenbegrünung auf Fronten mit Fenstern ist erwünscht.

2.1.7 Alle bestehenden Gehölzstrukturen bleiben in vollem Umfang erhalten. Die Hecke am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird in erforderlicher Weise gepflegt (auf den Stock setzen von max. 20 % der Gesamtlänge pro Jahr, minimale Schnitthöhe 20 cm, Schnitt zwischen 1. September und Ende Februar). Der Heckensaum ist beidseitig auf mind. 1,50 m Breite zu erweitern. Eine Mahd erfolgt hier in zweijährigem Rhythmus.

2.1.8 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

a) Schließung der Lücke im Heckenzug durch Anpflanzung einer dreireihigen Hecke in der Artenszusammensetzung gem. Liste:

Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Rosa canina	- Hundsröse
Corylus avellana	- Haselnuß
Prunus spinosa	- Schlehe
Rubus fruticosus	- Brombeere
Quercus robur	- Stieleiche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Viburnum opulus	- Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

b) Anpflanzung eines kleinen Streuobstbestandes auf 670 qm nicht zu bebauender Fläche aus einheimischen Hochstammsorten von Apfel, Birne und einem Walnußbaum (Juglans regia). Als Unterwuchs bleibt der vorhandene Grünlandbestand bestehen. Auf dieser Fläche dürfen keine Biozide jeglicher Art verwendet werden. Das Grünland ist zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut abzuführen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden.

d) Anlage eines Lesesteinwalles von 10 m Länge, 1,50 m Breite und mind. 1 m Höhe auf der Streuobstfläche in südlicher Ausrichtung.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. 118 HBO

3.1 Die maximal zulässige Dremplhöhe beträgt 50 cm.

3.2 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.3 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

3.4 Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und zur Erzeugung elektrischer Energie sind zulässig.

3.5 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. PFLANZLISTEN

4.1 Hochstämmige, einheimische Obstbäume

4.2 Laubbäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus robur	- Stieleiche
Juglans regia	- Walnußbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Carpinus betulus "Fastigiata"	- Säulenheinbuche
Quercus robur "Fastigiata"	- Säulenstieleiche

4.3 Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Viburnum opulus	- Schneeball
Corylus avellana	- Haselnuß
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsröse
Ligustrum vulgare	- Liguster
Crat. monogyna/laevigata	- Weißdorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

4.4 Dachbegrünung (Auswahl)

Bromus tectorum	- Dachtrespe
Festuca ovina	- Schafschwingel
Melica ciliata	- Perlgras
Poa pratensis	- Wiesenrispe
Sedum acre	- Schräger Mauerpfeffer
Sedum reflexum	- Felsen-Fettheune
Sempervivum tectorum	- Echte Hauswurz
Allium flavum	- Schöner Lauch
Alyssum argentum	- Steinkraut
Helianthemum nummularium	- Sonnenröschen
Lavendula angustifolia	- Lavendel
Salvia nemorosa	- Salbei

4.5 Fassadenbegrünung (Auswahl, K-Kletterhilfe)

sonnig-halbschattig:

K Fallopia aubertii	- Knöterich
Parth. tricuspidata	- Wilder Wein
K Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
K Vitis vinifera	- Weinrebe
K Wisteria sinensis	- Blauregen
K Humulus lupulus	- Hopfen

halbschattig-schattig:

K Hedera helix	- Efeu
K Lonicera caprifolium	- Jelängerjeliaber
K Rosa spp.	- Kletterrosen

4.6 Kräuterrasen (Empfehlung)

Ansaatempfehlung Kräuterrasen (Gew. % unpoliert, Regelaussaatsmenge 10-15 g/qm)

Agrostis tenuis 5,0 %	- Weißes Straußkraut
Cynosurus cristatus 5,0 %	- Wiesen-Kammgras
Fest. r. trichophylla 35,0 %	- Harriblätriger Schwingel
Festuca rubra rubra 30,0 %	- Roter Schwingel
Poa pratensis 20,0 %	- Wiesen-Rispengras
Poa trivialis 2,0 %	- Gem. Rispengras
Ajuga reptans 0,3 %	- Günsel
Bellis perennis 0,3 %	- Gänselblümchen
Galium verum 0,2 %	- Echtes Labkraut
Dianthus deltoides 0,4 %	- Heidenelke
Glechoma hederacea 0,2 %	- Gundermann
Lotus corniculatus 0,2 %	- Gem. Hornklee
Hieracium pilosella 0,1 %	- Kleines Habichtskraut
Ranunculus bulbosus 0,3 %	- Knolliger Hahnenfuß
Prunella vulgaris 0,4 %	- Gem. Braunelle
Thymus pulegioides 0,2 %	- Arznei-Thymian
Veronica chamaedris/tilifolmis 0,4 %	- Ehrenpreis

5. HINWEIS

5.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 19.03.1992

Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 21.09.1992 bis 22.10.1992 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 11.09.1992 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 11.02.1993 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18.08.1993
Az.: 34-61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

STADT HOMBERG/ O.H.M.
GEMARKUNG OBER-OFLEIDEN

BEBAUUNGSPLAN
"OBER-OFLEIDEN II" 3. ÄNDERUNG

PLANUNGSSTAND AUG. 1992, MAI 1993

BAUASSESSOR DIPL. ING.
ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT

6301 FERNWALD 2
WIENENSTRASSE 23
TEL.: 0641/41731
FAX-NR.: 0641/492487