



ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß §9 BauGB

- An und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)
- WR 1 Reines Wohngebiet laut textl. Festsetzung
 - b besondere Bauweise
 - 0.2 Grundflächenzahl
 - 0.3 Geschosflächenzahl
 - 1 max. Geschosflächenzahl
- vorgeschriebene Dachneigung
- Baugrenze, Baulinie (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §23 BauNVO)
- Baugrenze
 - - - Baulinie
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfallgruben (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14)
- Zweckbestimmung:
 - Abfall
- Grünflächen, öffentlich (§9 Abs. 1 Nr. 15)
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
- Grünflächen, privat (§9 Abs. 1 Nr. 15)
- Zweckbestimmung:
 - Kleingärten
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, §25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B. Sonstige Pflanzenzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Bepflanzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche
- Vorgeschriebene Frästrichtung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB, und der BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**
WR Reines Wohngebiet
- **Art der baulichen Nutzung**
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
Ausnahme: zulässig ist ein Lebensmittelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 30 m².
- **Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl 0,3
Geschosflächenzahl 0,6
- **Bauweise**
Es wird eine besondere Bauweise festgesetzt:
Einzelhäuser:
Die Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) darf max. 12 Meter betragen.
Doppelhäuser:
Die Frontlänge beider Häuser darf zusammen max. 20 Meter betragen, innerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind max. 10 Doppelhäuser zulässig.
Bei jedem Grundstück darf für Zufahrt, Zugang und Stellplatz max. 6 Meter Frontlänge der Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straße, genutzt werden.
Entlang der im Plan festgesetzten Baulinie kann in begründeten Ausnahmefällen um max. 0,50 Meter in Richtung der hinteren Baugrenze abgewichen werden.
- **Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen gelten für Stellplätze und Garagen. Stellplätze sind im Rahmen der Zufahrt im direkten Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig. Garagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 Meter von der off. Verkehrsfläche errichtet werden.
- **Höhenlage**
Drempel sind zulässig. Die max. Firsthöhe wird bei Gebäuden:
- die teilweise der Straße stehen, auf max. 7,5 Meter,
- die bergseitig der Straße stehen, auf max. 8,5 Meter
- **Aufsichtungen und Abgrabungen**
sind nur in einem Streifen von max. 3,0 m Breite um die Gebäude zulässig. Senkrechte Stützanseren sind unzulässig. Außerdem dieser Flächen ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit HBO als eigenständige Satzung)

- **Dächer**
Als Dachformen sind zulässig:
- Satteldächer
- Pultdächer (auch Höhenversetzt)
- begrünte Flachdächer
Knickpultdächer können zugelassen werden, wenn die Höhe des Walms weniger als ein Drittel der Dachhöhe beträgt.
Als Dachneigung sind nur:
- rot bis rotbraunfarbene Dachziegel,
- naturschieferbedeckungen oder
- Begrünungen
Dachüberstände dürfen:
- giebelseitig max. 0,5 m
und
- traufseitig max. 0,5 m
betragen.
Dachgauben sind als:
- Giebelgauben,
- Dreiecksgauben oder
- Tonnengauben
zulässig.
Die Gauben dürfen nicht mehr als 30% der Traufhöhe einnehmen.
Die im Plan eingetragene Hauptfrüstrichtung ist einzuhalten.
Dachanschnitte sind unzulässig.
- **Einfridrigungen**
sind nur als bis zu 1,5 m hohe Maschendrahtzaune mit einer Laubheckenpflanzung zulässig.
- Gestaltung der Grundstückskantflächen
Mind. 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten.
50% dieser Vegetationsflächen sind mit Gehäusen der Außenwelt anzulegen. Je Strauch ist eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 10 m² mindestens zu Grunde zu legen.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

- 1. Allgemeines**
1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freizeitanlagen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. Hess. Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.
1.2 Wiederverwendbarer Oberboden ist unter Erhalt der Qualität entsprechend DIN 19515 zwischenzulagen zu unterhalten und wieder einzubauen.
1.3 Vorhandene Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.
1.4 Von den durch Planschichten festgesetzten Einzelpflanzenstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
1.5 Die festgesetzte Bepflanzung ist fach- und artgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
1.6 Die Verwendung von nicht natürlichen Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.
1.7 Nadelgehölze sind bei der Anpflanzung der Feldgehölze nicht zulässig.
Auf den Privatgrundstücken dürfen insgesamt max. 6 Nadelgehölze gepflanzt werden.
1.8 Auf den neuzubildenden Grundstücken (Hauptgräten) ist je angefangenen 200 m² Fläche mindestens ein hochstammiger heimischer Obstbaum oder ein großkröniger heimischer
- 2. Dachflächenwasser**
Dachflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten (§45 HWV). Das Regenwasser ist zu sammeln, auf dem Grundstück zu verweilen, oder einem Brauchwasserkreislauf zuzuführen. Ein Überlauf an den Kanal ist zulässig.
Das Sammelbecken muß eine Mindestgröße von 50 l je m² projizierte Dachfläche aufweisen.
- 3. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
3.1 Die Vegetation des südlichen Siedlungsrandes ist zu erhalten zu pflegen und bei abgängigen Obstbäumen zu ersetzen.
Die Wiesenbrachen sind als Brachflächen zu unterhalten und max. 1 mal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.
3.2 Die Wegrandvegetation ist zu erhalten und zu pflegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

- 4.1 Bei den Grundstücken des nördlichen Siedlungsrandes sind entlang der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft festgesetzte Hecken aus Gehäusen der Artenliste anzulegen. Die Anpflanzung ist mindestens dreireihig durchzuführen. Die Heckenfläche muß eine Mindestbreite von 3,0 Meter aufweisen.
4.2 Die Ausgleichsfläche ist mit einem Feldgehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10,0 Meter entlang der Grenzen zu bepflanzen. Die Arten sind zu mind. 50% aus der Pflanzenliste zu entnehmen. Bei der Bepflanzung der im Plan dargestellten Flächen dürfen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.
Der innere Bereich der Ausgleichsfläche ist mit heimischen standortgerechten hochstammigen Obstbäumen als Streifenbäume zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
4.3 Die Arten der im Straßenraum festgesetzten Einzelbäume ist aus der Artenliste auszuwählen. Die Bäume sind in einem Abstand von 0,5 m von der Straßengrenze zu pflanzen. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken darf im Bereich der Bäume eine Fläche mit einer Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 1,0 m die Oberfläche nicht befestigt werden.

5. Pflanzliste

- Für die im Planschichten vorgesehene Anpflanzung ist eine Auswahl aus der nachfolgenden Liste zu treffen.
- Bäume:**
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Anus glutinosa
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Malus sylvatica
 - Mespilus germanica
 - Populus tremula
 - Prunus avium
 - Prunus mahaleb
 - Prunus pedunculata
 - Pyrus pyramidalis
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Salix caprea
 - Salix viminalis
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Ulmus glabra
- Feld-Ahorn**
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birne
Herbische
Kobuldröhre
Eiche
Hetz-Ahornbaum
Echte Mispel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Felsen-Kirsche
Trauben-Kirsche
Holzlinde
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Süßholzwald
Sal-Weide
Kobuldröhre
Mehlbeere
Vogelbeere
Eibener
Winter-Linde
Berg-Lime
- sowie alle heimischen Obstbaumsorten

Sträucher:

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Eunymus europaea
- Cornus gemma
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Ribes alpinum
- Ribes nigrum
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa gallica
- Rosa pratincola
- Rosa rugifolia
- Rubus caesius
- Salix caprea
- Salix cinerea
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

Verfahrensmerkmale

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Stand vom 1. Oktober 1995 übereinstimmen.
Vertrag, am 16. Oktober 1995
Gemeindevorstand
Leiter des Katasters

Beteiligung
der Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20. September 1994
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995
Gemeindevorstand

Entwurf- und Offentagungsbeschluss
durch die Gemeindevorstanderversammlung am 16. Dezember 1994
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Aufstellungsbeschluss
durch die Gemeindevorstanderversammlung am 19. April 1994 und 16. Dezember 1994
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Bekanntmachung
der Aufstellung des Entwurfs am 27. Dezember 1994 im Usinger Anzeiger, Ortsblatt Nr. 1, 4, 9, 10 - G. 1, 17
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses am 27. Dezember 1994 im Usinger Anzeiger
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Offentagungsbeschluss
im Entwurf vom 5. Januar 1995-6. Februar 1995
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Inkraftsetzung
des Bebauungsplanes am 24. 6. 97
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Satzungsbeschluss
durch die Gemeindevorstanderversammlung am 30. Mai 1995
Auf die Heilungsvorschriften (§214 BauGB) wurde ausdrücklich hingewiesen.
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 21. Juni 1995 im Usinger Anzeiger.
Gemeindevorstand, am 16. Oktober 1995

Rechtsgrundlagen
In der zur Zeit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung: BauGB, BauNVO, BauNVO, PlanVO, Wohnbauverordnungsverordnung, HBO, HHO mit Erlass 14M, HehAG, Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen, OVB, 1. S. 102

Bebauungsplan „Auf der Hohl“ mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Grävenwiesbach

Gemarkung Grävenwiesbach

Flure 20, 27, 28