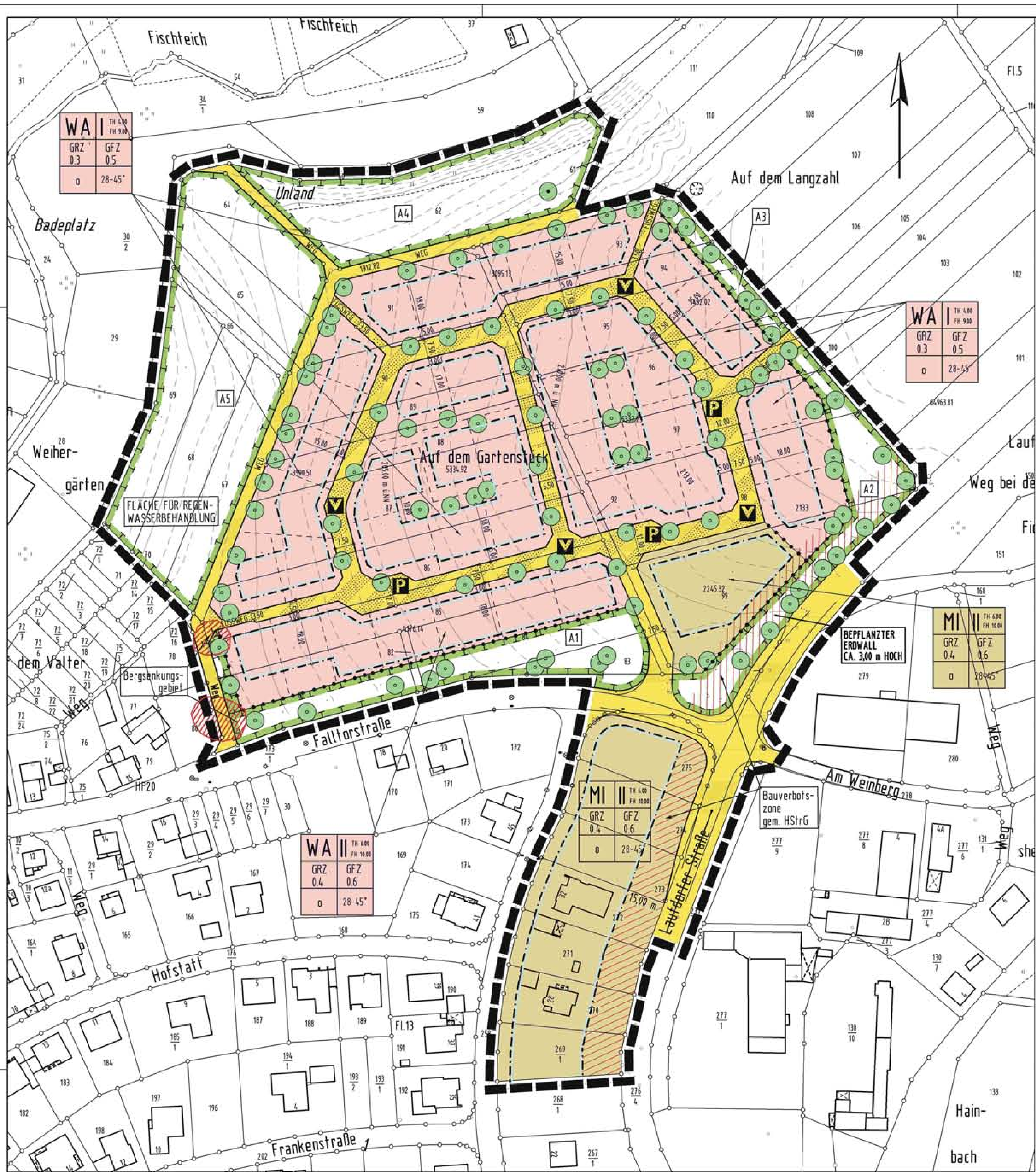


Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß — z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze — P

Verkehrsberuhigter Bereich — V

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Gem. § 9(2) BauGB wird die Höhenentwicklung der Gebäude festgelegt. Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) und die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen wird gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)

2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Nutzungsregelungen für die Ausgleichflächen A1 - A5:

A1: Die vorhandene Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Die Sträucher sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Nach Norden und Süden ist jeweils ein Krautsaum zu entwickeln. Dieser ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.

A2: Der geplante Erdwall ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 (Landschaftsrasen mit Kräutern) zu begrünen. Zusätzlich ist der Erdwall mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Abstand der Sträucher sollte 1 - 1,5 m betragen. Die Sträucher sind in kleineren Gruppen von 5 x 5 m zu pflanzen damit kein Riegeleffekt eintritt. Am Fuß des Erdwalls und auf der restlichen Ausgleichsfläche sind heimische, standortgerechte Bäume/Hochstämme zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste).
Der Abstand der Bäume beträgt 10 - 12 m.

A3: Auf der Ausgleichsfläche A3 werden lokale Hochstammobstbäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt 2 - reihig versetzt. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.

A4: Die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung auf der Ausgleichsfläche A4 ist zu erhalten und durch Pflanzungen heimischer Sträucher und Bäume zu ergänzen. Auf der restlichen Fläche A4 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandnutzung ist in extensiver Form durch extensive Schafbeweidung oder Mahd (2 x jährlich, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, Mähgutabtransport) durchzuführen.

A5: Auf der Ausgleichsfläche A5 ist entlang des östlichen Feldweges eine ca. 10m breite Hecke zu pflanzen. Zu verwendente Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1m. Auf der restlichen Fläche sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten in lockerem Abstand (10 - 15 m) zu pflanzen. Dabei ist die Wegeparzelle Flst. 66 von jeglicher neuer Bepflanzung freizuhalten. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandnutzung ist in extensiver Form durch extensive Schafbeweidung oder Mahd (2 x jährlich, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, Mähgutabtransport) durchzuführen.

3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3.3 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.5 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Ökopflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.6 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen. Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1, A2, A3, und A4 werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A5 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stückbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grunstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Für Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig. Dacheindeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen. Eine Unterschreitung der Dachneigung bei Hauptgebäuden ist nur für Grasdächer zulässig.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisterne muß mit min. 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten):

2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia — Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus — Feldahorn - Acer campestre
Bergahorn - Acer pseudoplatanus — Traubeneiche - Quercus petraea
Esche - Fraxinus excelsior

3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna — Hasel - Corylus avellana
Hundsrose - Rosa canina — Schlehe - Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum — Hartriegel - Cornus sanguinea
Echte Brombeere - Rubus fruticosus — Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

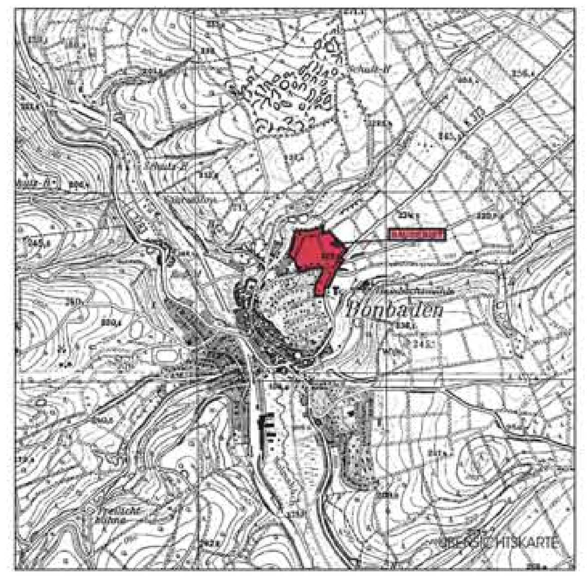
5. Fassadengrün:
Duft-Geißblatt - Lonicera heckrotii — Waldrebe - Clematis vitalba
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium — Hopfen - Humulus lupulus
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi — Efeu - Hedera helix
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii — Blauregen - Wisteria sinesis
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia — Weinrebe - Vitis vinifera
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus triscuspidata

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Grundwasser
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises - Wasserbehörde - erforderlich.

Übersichtskarte
(ohne Maßstab)



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze		Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze		70/1	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung		400	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt Wetzlar
Im Auftrag:
Wetzlar, 21. Sep. 1998
DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.97 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.98 bis einschließlich 14.08.98

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 20.10.1999 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.09.1999.

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung 09.12.1999.

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

....
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER STADT BRAUNFELS
WOHNGEBIET "AUF DEM GARTENSTÜCK" IM STT. BONBADEN

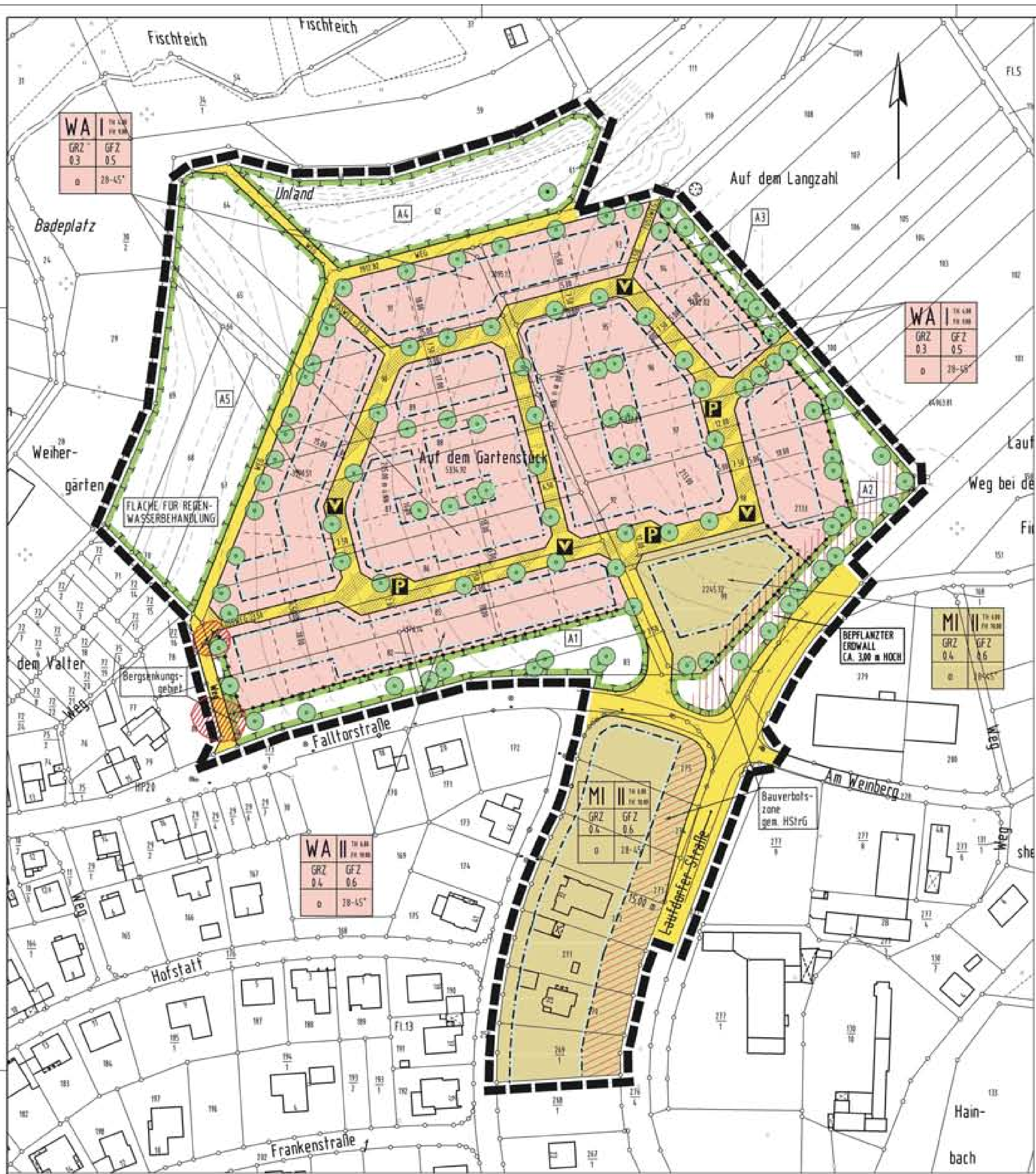
RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

	OBJEKT NR.	ZEICHNUNGS NR.	MASS-STAB
BEARBEITET : VOLLHARDT CAD : SCHELLHAAS GEPRÜFT : HESSLER	97 / 1063		1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND : JUNI 1998, SEPTEMBER 1999, DEZEMBER 1999

MAGISTRAT DER STADT BRAUNFELS HÜTTENWEG 3 35619 BRAUNFELS BAUHERR	INGENIEURBÜRO WETTENBERG,

ZH



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß — z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze — P

Verkehrsberuhigter Bereich — V

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Gem. § 9(2) BauGB wird die Höhenentwicklung der Gebäude festgelegt. Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) und die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen wird gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Rohboden.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)

2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Nutzungsregelungen für die Ausgleichflächen A1 - A5:

A1: Die vorhandene Hecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Die Sträucher sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Nach Norden und Süden ist jeweils ein Krautsaum zu entwickeln. Dieser ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.

A2: Der geplante Erdwall ist mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 (Landschaftsrasen mit Kräutern) zu begrünen. Zusätzlich ist der Erdwall mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste) abschnittsweise zu bepflanzen. Der Abstand der Sträucher sollte 1 - 1,5 m betragen. Die Sträucher sind in kleineren Gruppen von 5 x 5 m zu pflanzen damit kein Riegeleffekt eintritt. Am Fuß des Erdwalls und auf der restlichen Ausgleichsfläche sind heimische, standortgerechte Bäume/Hochstämme zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste).
Der Abstand der Bäume beträgt 10 - 12 m.

A3: Auf der Ausgleichsfläche A3 werden lokale Hochstammobstbäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt 2 - reihig versetzt. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.

A4: Die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung auf der Ausgleichsfläche A4 ist zu erhalten und durch Pflanzungen heimischer Sträucher und Bäume zu ergänzen. Auf der restlichen Fläche A4 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 8 - 10 m. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandnutzung ist in extensiver Form durch extensive Schafbeweidung oder Mahd (2 x jährlich, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, Mähgutabtransport) durchzuführen.

A5: Auf der Ausgleichsfläche A5 ist entlang des östlichen Feldweges eine ca. 10m breite Hecke zu pflanzen. Zu verwendende Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1m. Auf der restlichen Fläche sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten in lockerem Abstand (10 - 15 m) zu pflanzen. Dabei ist die Wegeparzelle Flst. 66 von jeglicher neuer Bepflanzung freizuhalten. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Grünlandnutzung ist in extensiver Form durch extensive Schafbeweidung oder Mahd (2 x jährlich, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, Mähgutabtransport) durchzuführen.

3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3.3 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

3.5 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Ökopflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.6 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen. Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1, A2, A3, und A4 werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A5 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.

5. Abgrenzung von Straßenflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stückbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grunstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Für Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig. Dacheindeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen. Eine Unterschreitung der Dachneigung bei Hauptgebäuden ist nur für Grasdächer zulässig.

1.2 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

1.3 Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO

2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisterne muß mit min. 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

III. Pflanzliste

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten):

2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia; Hainbuche - Carpinus betulus; Bergahorn - Acer pseudoplatanus; Esche - Fraxinus excelsior; Stieleiche - Quercus robur; Feldahorn - Acer campestre; Traubeneiche - Quercus petraea

3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna; Hundsrose - Rosa canina; Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum; Echte Brombeere - Rubus fruticosus; Hasel - Corylus avellana; Schlehe - Prunus spinosa; Hartriegel - Cornus sanguinea; Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

5. Fassadengrün:
Duft-Geißblatt - Lonicera herkrotii; Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium; Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi; Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii; Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia; Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus triscuspidata; Waldrebe - Clematis vitalba; Hopfen - Humulus lupulus; Efeu - Hedera helix; Blauregen - Wisteria sinesis; Weinrebe - Vitis vinifera

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Grundwasser
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises - Wasserbehörde - erforderlich.

Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 5 — Bezeichnung der Flurnummer
- 70/1 — Flurstücksnummer
- 400. — Vermessungspunkt

Planunterlagen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Wetzlar, 2[illegible] Sep. 1999

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt Wetzlar
Im Auftrag

(Siegel: Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises)

Aufstellungsbeschluß

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.97 gefaßt.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.98 bis einschließlich 14.08.98

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09.1999 bis einschließlich 20.10.1999 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.09.1999.

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Beschlußfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung 09.12.1999.

Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER STADT BRAUNFELS
WOHNGEBIET "AUF DEM GARTENSTÜCK" IM STT. BONBADEN

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG

	OBJEKT NR.	ZEICHNUNGS NR.	MASS-STAB
BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SCHELLHAAS GEPRÜFT: HESSLER	97 / 1063		1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: JUNI 1998, SEPTEMBER 1999, DEZEMBER 1999

MAGISTRAT DER STADT BRAUNFELS
HÜTTENWEG 3
35619 BRAUNFELS
BAUHERR

INGENIEURBÜRO WETTENBERG