RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

1.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

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

1.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

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

1.2.1.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).

1.2.1.3 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Davon sollen mindestens 50% Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste sein.

1.2.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

1.2.1.5 Vorhandene heimische, standortgerechte Bäume und Obstbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.2.1.6 Anpflanzungen von Bäume und Gehölzen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.2.1.7 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 lfm die Anpflanzung eines klein- bis mitttelkronigen heimischen Laubbaumes vorzusehen.

1.2.1.8 Das anfallende Dachflächenwasser ist als Brauchwasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

1.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
1. Randeingrünung
Westlicher Gebietsrand
• Auf einem durchgängig 10 m breiten Grünstreifen sind versetzt zweireihig Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Südlicher und östlicher Gebietsrand
• Auf einem durchgängig 10 m breiten Grünstreifen ist durch Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher eine dichte Gehölzhecke anzulegen.

Nördlicher Gebietsrand

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO

1.5.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:

Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus 2,5 m
Neigung: angegeben als Verhältnis von Höhe zu Breite - 1:1,5

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BAUGB

2.1 Dachfarbe
Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder -reflektierendem Material vorzunehmen.

2.2 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- und/oder versetzte Pultdächer auszuführen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.

2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben
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.

2.4 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.5 Fassadengliederung
Fenster und Türen sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Wandöffnungen auszubilden. Querrechteckige Formate sind dann zulässig, wenn sie in hochrechteckige Flügel unterteilt werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen vorher abzustimmen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :	Birnen :
Bismarckapfel	*Alexander Lukas*
Bittenfelder Sämling	*Clapps Liebling*

anzulegen. Ein Verdringen der Heckenpflanzen in den Graben ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu verhindern.

2. Kompensationsfläche Gemarkung Büßfeld, Flur 2, Flst. 130/3 (teilweise)

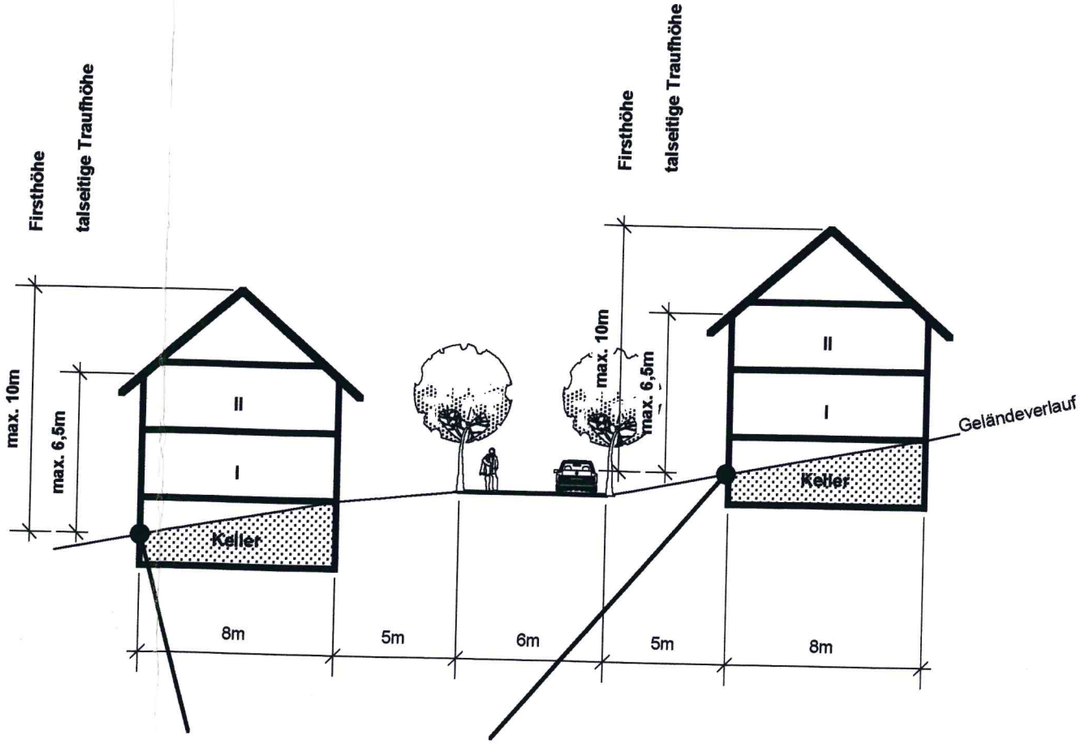
- Stillegung vorhandener Drainagen
- Inselhafte Initialpflanzung von Gehölzen (Erlen)
- Brachfallenlassen der Fläche: keine weitere Nutzung oder Bewirtschaftung

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatSchG - Zuordnung

Den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird die Durchführung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Randeingrünungsstreifen zugeordnet.
Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.4 Gem. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Außenwandhöhe max. 6,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen.



Bezugspunkt:
- "Mittlerer talseitiger Geländeanschnitt" -
(vom Architekten beim Bauantrag nachzuweisen)

Schnapper
Brauner Matapfel
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
JakoLebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambour

Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

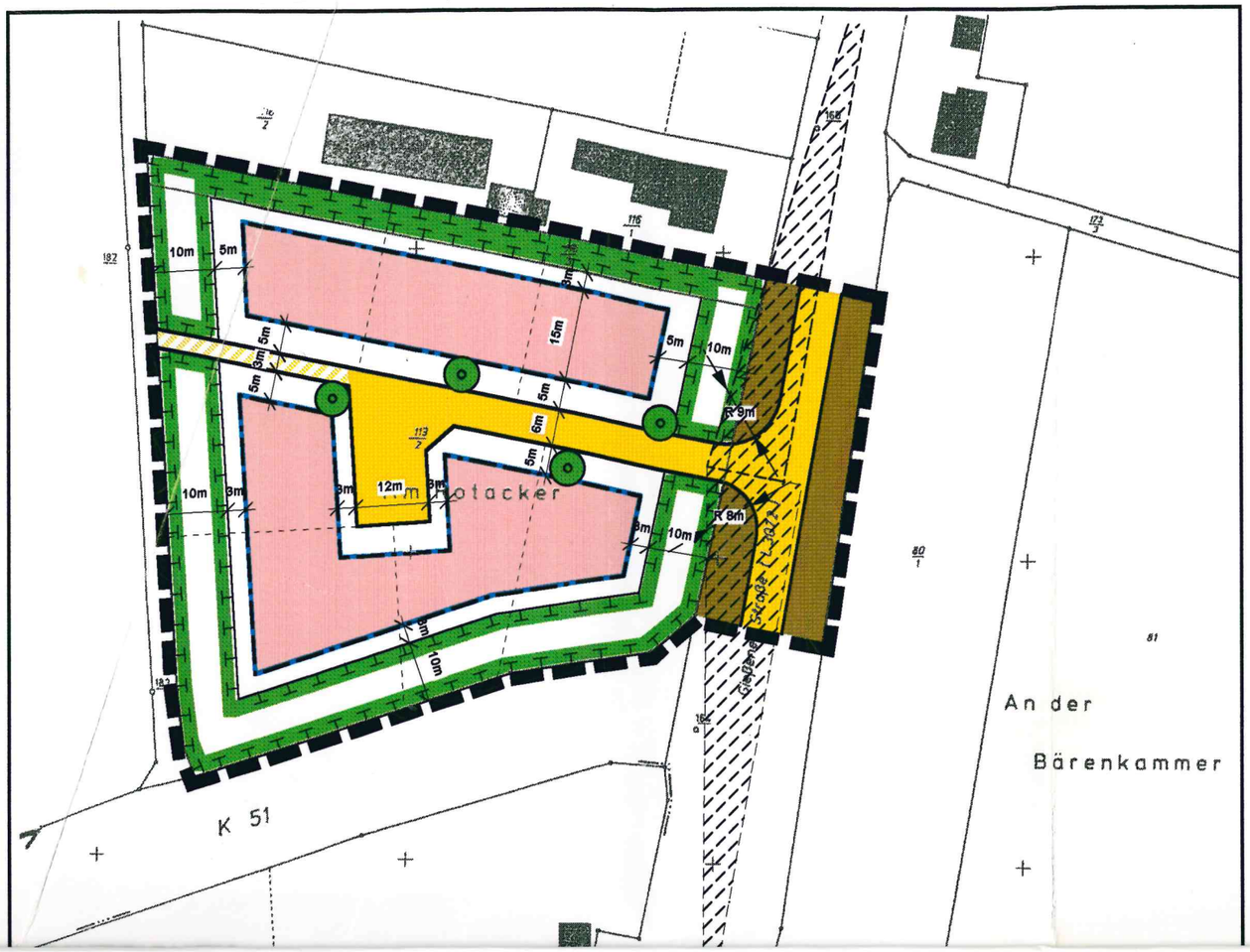
Kirschen :
Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

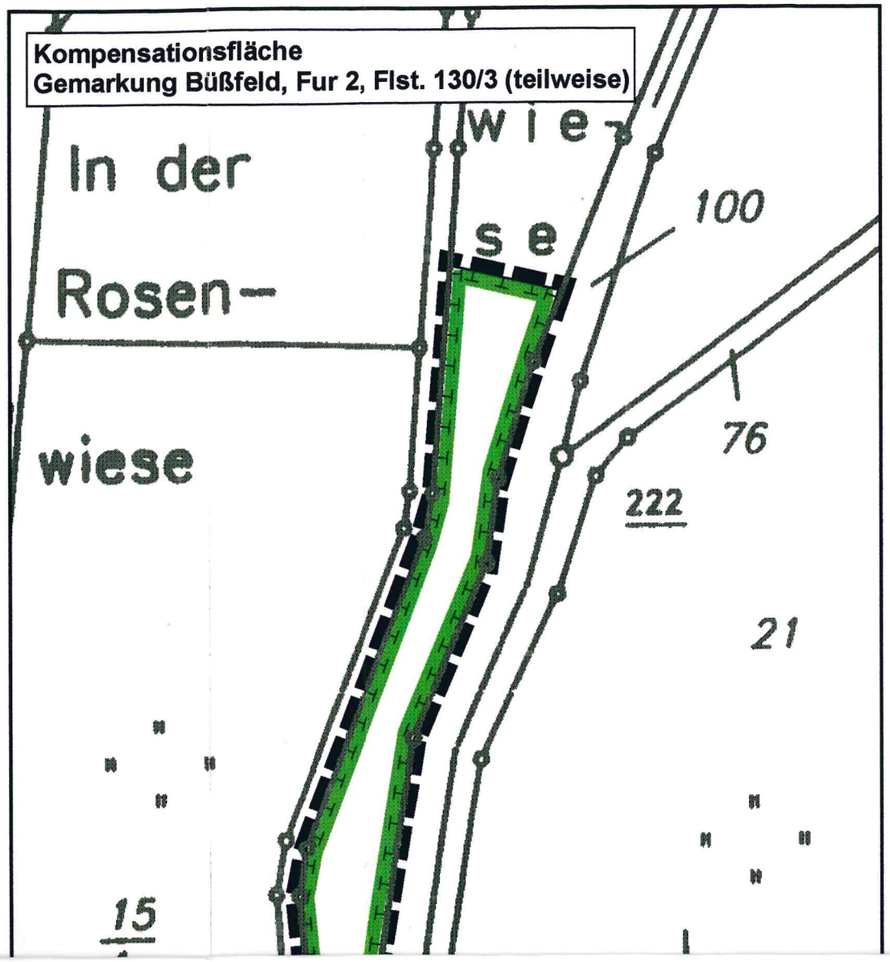
4.2 Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betulpendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilicordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

4.3 Sträucher :

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicerxylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Roscanina	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosrugosa)
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball





1. PLANUNGSREC

In Ergänzung der Pl

1.1 Gem. § 20 (3) E

1.1.1 Im Wohngebie
bei der Ermittlung d

1.2 Gem. § 9 (1) N

1.2.1 Maßnahmen

1.2.1.1 Hof- und Ste
Rasengittersteine),

1.2.1.2 Einfriedunge
Igelgröße nicht behi

1.2.1.3 Mindestens
Davon sollen minde

1.2.1.4 Geeignete G
zu begrünen. Bei Fl
Dachbegrünung vor

1.2.1.5 Vorhandene
Bebauung beanspru
Pflanzliste zu ersetz

1.2.1.6 Anpflanzung
vorzunehmen
Die Firsthöhe darf n

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

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

O Offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

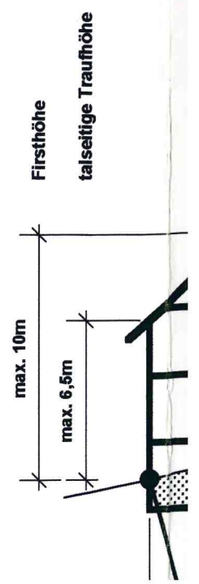
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen 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)

Bäume (anpflanzen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

freizuhaltendes Sichtdreieck
gem. RAS-K