

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

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- 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 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
22°-38° Zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSPFLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
Sichtdreieck
- 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Transformatorstation
- 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Uferschutzzone mit Gehölzausbau
 - Zu erhaltende Bäume
 - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
 - Graben

2.1.7 Externe Kompensationsflächen

Auf der Kompensationsfläche „Auf dem Ziegenberg“ im Ortsteil Geilshausen, Flur 15, Flurstücke 48/6 und 49/2, sind umfangreiche Entschärfungsmaßnahmen durchzuführen. Anschließend werden die Parzellen in ziesende Schafbeweidung übernommen. Die Entschärfungsflächen sind jährlich nach der Weideseison wieder von Gehölzausschlägen zu befreien. Maßnahmetitel ist die Entwicklung artenreichen Magerrasens. Der Zaun der angrenzenden Parzelle 48/7 ist auf die tatsächliche Parzellengrenze zurückzunehmen.

2.1.8 Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB

Den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, werden gem. § 9 (1a) BauGB Maßnahmen „Auf dem Ziegenberg“, Gemarkung Geilshausen, Flur 15, Flurstücke 48/6 und 49/2 als Ausgleich zugeordnet.

2.1.8 Randeingrünung

1. Nach Norden und Westen hin ist ein 10 - 15 m breiter Grünstreifen als Siedlungsabschluss geplant. Die Bepflanzung soll aus Hochstammgehölzen in versetzter Anordnung im Pflanzabstand von 8 - 10 m und Strauchgehölzen gem. Pflanzliste bestehen.

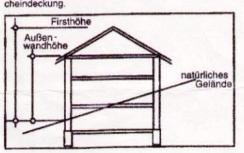
2. Zu beiden Seiten des Bachlaufes ist ein je ca. 10 m breiter Uferaum zu entwickeln. Die bestehenden Weiden sind zu erhalten. Zur Auffüllung der Lücken werden im Bereich der Mittelwasserlinie Schwarzerle, in dichter Reihe gepflanzt. Im Anzeuß sind im Abstand von 5 - 10 m isolierte Apfelpflanzungen von Weidensteckhölzern zu pflanzen. Die Weidensteckhölzer (Länge 2 m) sind in den Boden zu schlagen und durch Strauchschnitt dichtartig miteinander zu verflechten. Der Saumbereich zwischen den Weidenpflanzungen ist von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten.

2.1.10 Pflege

Für die Gehölzpflanzungen ist eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die Obstbäume sind mit Pflanzpfahl und Verblschutz zu sichern, bedarfsweise sind Einsatzpflanzungen vorzunehmen.

2.2 Gem. § 18 BauNVO

2.2.1 Die Außenwandhöhe darf max. 8,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 17 HBO

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

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

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

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 HBO/BodG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.3 Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Bau Tätigkeit zu achten, ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.4 Solaranlagen sind zulässig.

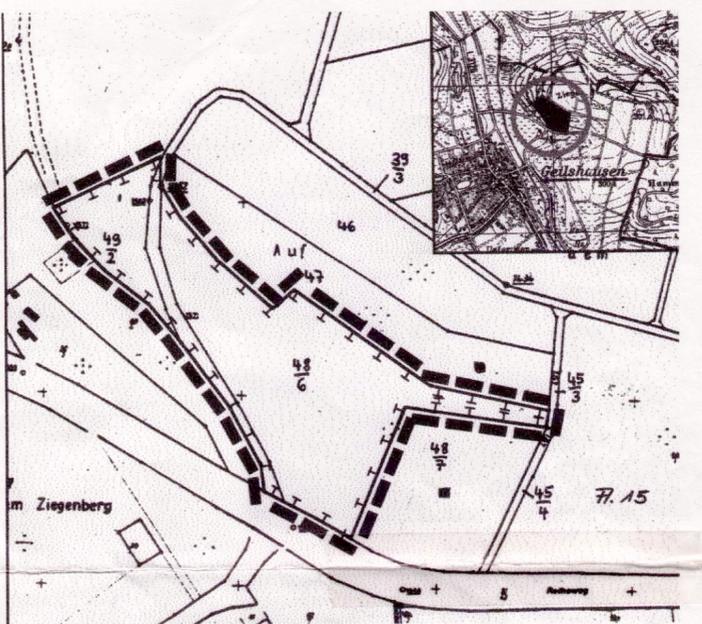
5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- Äpfel:**
Bismarcker Sämling
Bismarcker
Jakob Leibel
Brauner Malastapel
Kaiser Wilhelm
Dicker vom Hünerück
Gelber Richard
Herrenapfel
Winterreißer
Butternuß
Lohrer Rambour
Blauer Kaiser
Muskateller
Orleans Renette
Schatznase
- Birnen:**
Pastorenbirne
Gute Frau
Alexander Lucas
Gute Luis
Grüne Jagdbirne
- Kirschen:**
Große schwarze Knorpelkirsche
Butternuß Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel
Große Prezzessin
Frolle rote Meckerheimer
Hedelfinger Typ Dietz
- Zwetschen:**
Bühlers Frühzwetsche
Ortenauer Hauszwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche

- 5.2 Bäume:**
- Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Salix spec.
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphylloides
 - Ulmus glabra
- 5.3 Sträucher:**
- Acer campestre
 - Berberis vulgaris
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus oxyacantha
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Schwarzahorn
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Weide
- Mehlbeere
- Eberesche
- Elisener
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Bergulme

- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- Clematis vitalba
 - Hedera helix
 - Humulus lupulus
 - Lonicera caprifolium
 - Parthenocissus quinquefolia
 - Spälerobste
 - Kletterrosen
 - Zaunrübe
 - Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen



Legende

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche 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)

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 11.07.1998

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt vom 13.07.1998 bis 17.07.1998

Bürgermeister (Siegel) (Datum)

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 20.07.1998 bis 21.08.1998 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 10.07.1998 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 21 BauGB am 27.08.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Bürgermeister (Siegel) (Datum)

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 21 BauGB am 22.02.1999 in der Zeit vom 08.02.1999 bis zum 22.02.1999 erneut öffentlich ausgelegt.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 29.01.1999 gemäß Hauptsatzung vollendet.

Bürgermeister (Siegel) (Datum)

GEMEINDE RABENAU
ORTSTEIL GEILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
"MUHLBRÜCKEN", 1. Änderung

PLANUNGSSTAND: Juli 1998, Januar 1999

PLANUNGSBÜRO DAMM
INHABER HEGEMANN

35633 LAHNAU-DORLAR
AM RÖMERLAGER 4
TEL.: 06441 - 65006-0
FAX: 06441 - 65006-29

1. AUSFERTIGUNG
am 31.8.1998