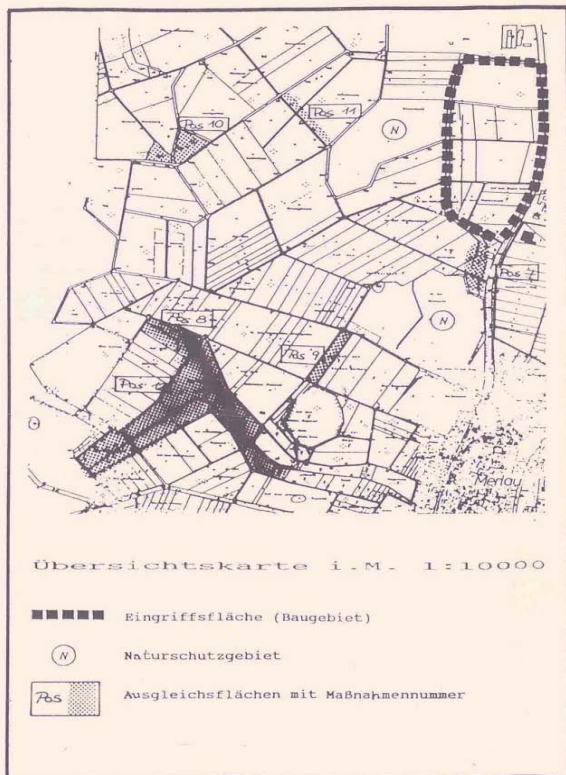




RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
hier: Lagerhalle/Abstellfläche für den Bauhof

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- 38°-45° Zulässige Dachneigung
- Nur Hausgruppen zulässig

1.4 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksgrenzen
- Nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Mischfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Umgebung für Stellplätze
- GGA Gemeinschaftsgaragen

1.6 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Siedlungsnaher Schul- und Erholungswald. Umbau des Pappel-Fichten-Forstes in einen artenreichen, lockeren Laub-Mischwald
- Grenzen des ehemaligen Tagebaubetriebes. In diesen Bereichen sind teilweise Spuren ehem. Tagebaus (Abraumauflastungen) zu erwarten
- Transformatorstation
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Erwall, 8,00 m breit, 3,00 m hoch, bepflanzt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Mögliche Verlandungszonen
- Standorte der zu entfernenden Fremdgehölze

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

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

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²).

2.2.2 Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind öffentliche und private Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weitfluriges Pflaster, Kies etc.). Anfallendes Oberflächenwasser ist, wo möglich, auf angrenzenden, unbefestigten Flächen großflächig zu versickern.

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

2.2.4 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, großmaschige Drahtzäune). Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.5 Nach Westen ist das Baugebiet mit einer 8-12 m breiten Abpflanzung aus standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen. Die auf Flst. 50/2 vorhandene Strauchhecke ist nach Norden fortzusetzen. Der vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Asphaltweg (Flst. 82) sollte möglichst (z.B. durch eine Schranke) gesperrt werden.

2.2.6 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) max. 11,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte des Baugrundstückes.

2.4 Für die Zugänglichkeit von Reihenhäuseranlagen bzw. Hausgruppen ist im rückwärtigen Bereich der betroffenen Grundstücke ein mind. 2,50 m breiter, privater Grasweg anzulegen. Die Zugänglichkeit für alle betroffenen Grundstücke ist zu gewährleisten.

2.5 "Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen auf Grund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 39/4 und 71."

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

2.6.1 Biotopvernetzung "NSG Weidengalle" - "NSG Hasenbach"
Beseitigung der Tierfallen darstellenden Schächte im Bereich der Verladestation.

2.6.2 Naturnahe Umgestaltung der Zu- und Ablaufbereiche des "Obersten Teiches"
Extensivierung des bestehenden Grünlands; Hecken- und Gebüschpflanzung gem. Maßnahmenplan; Anlage von Kleingewässern gem. Maßnahmenplan; Anlage von Gewässertaschen zur naturnahen Gestaltung der Gräben; Entwicklung eines Waldsaumes im südlichen Ablaufbereiches.

2.6.3 Biotopverbund "NSG Weidengalle" - "Oberster Teich"
Anlage eines extensiven Grünstreifens von ca. 15 m Breite; Pflanzung einer ca. 15 m breiten Hecke; Anlage von Versteckmöglichkeiten in Form von Holz- und Steinhäufen.

2.6.4 Naturnahe Umgestaltung der Hutung "Am Kratzberg"
Entfernung vorhandenen Mülls im Steinbruch; Entfernung der die Steinbruchwände beschattenden Gehölze; Zurücknahme des Gebüschmantels um ca. 5 m zum südlichen Acker (Flst. 47) hin. Anschließend regelmäßige Mahd (alle 1-2 Jahre).

2.6.5 Biotopverbund "Am Kratzberg" - NSG Hasenbach"
Umwandlung eines 5 m breiten Streifens der Flurstücke 53 und 54 (aktuelle Nutzung: Acker) in einen extensiven Grünstreifen. Pflanzung zweier Gebüschgruppen gem. Maßnahmenplan. Anlage von Versteckmöglichkeiten in Form von Holz- und Steinhäufen.

2.6.6 Naturnahe Umgestaltung des "Obersten Teiches" im Sinne des Naturschutzes
Entfernen der Fremdgehölze und Ersatz durch einheimische Gehölze; Schaffung von Flachwasserzonen; Abflachung der Uferböschungen; Initialpflanzung von Rohricht. Umfang und zeitlichen Ablauf der Umgestaltung regelt der Grünordnungsplan sowie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Gestaltungs- und Entwicklungsplan. Die Festlegung der letztendlich gültigen Grenzen der Verlandungszonen sollen der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben.

2.6.7 Der "Oberste Teich" wird ausschließlich zu Naturschutzzwecken umgewidmet. Freizeitnutzung sowie fischereiliche Nutzung unterbleiben nach Ablösung des Pachtvertrages.

2.7 Pflegemaßnahmen

2.7.1 Zu Punkt 2.2.5 und 2.6.3

In den ersten Jahren nach der Pflanzung ist die Pflanzendecke zwischen den Anpflanzungen mindestens 1x jährlich vorsichtig mit Sense, Motorsäher oder Sichel zu mähen. Das Mähgut sollte als Mulchmaterial liegen bleiben. Später ist ein abschnittsweises Auslichten und "auf den Stock setzen" der Hecke im Abstand von ca. 10 Jahren ausreichend.

2.7.2 Zu Punkt 2.6.3

Die unmittelbare Nachbarschaft der Grünlandnutzung macht eine initiiierende Wiesenansaat unnötig. Mit Einstellung der intensiven Bewirtschaftung stellen sich Kräuter mit der Zeit von selbst ein.

2.7.3 Zu Punkt 2.6.2 und 2.6.3

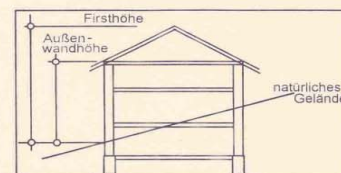
Für die extensive Bewirtschaftung von Grünland gilt: Extensives Grünland ist in zweischüriger Mahd zu pflegen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden; Abtransport des Mähgutes zur Vermeidung der Nährstoffanreicherung; keine Anwendung von Dünger und Bioziden (PK-Düngung ist möglich, Stickstoffdüngung hat zu unterbleiben).

2.7.4 Zu Punkt 2.6.4

Nach dem Zurückdrängen des Schlehengebüschs: Mahd alle 1-2 Jahre, um ein erneutes Verbuschen zu verhindern.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO

- 3.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in der Farbe ziegelrot und braun zulässig.
- 3.2 Solaranlagen und Grasdächer sind zulässig.
- 3.3 Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Dremeln und dachaufbauten unzulässig.
- 3.4 Pultdächer sind nur als gegeneinander verschobene Satteldachflächen oder bei untergeordneten Dachflächenteilen zulässig.
- 3.5 Die Außenwandhöhe der jeweiligen Gebäude darf max. 6,50 m betragen. Für die Ermittlung der Höhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der "natürlichen" Geländeoberfläche maßgebend (siehe Skizze).



4. HINWEIS

- 4.1 Bei Bauarbeiten ist auf Spuren eventuell vorhandenen Bergbaus zu achten. Für Baumaßnahmen innerhalb der ehemaligen Abraumauflastungen müssen erforderliche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind zu treffen.
- 4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmale bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

- 5.2 Bäume:
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Birke
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Salix caprea - Salweide
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Ulmus glabra - Bergulme

- 5.3 Sträucher:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix purpurea - Purpurweide
 - Salix viminalis - Korbweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus - Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Lonicera caprifolium - Geißschlinge
- Parthenocissus "Veitchii" - Wilder Wein
- Vitis vinifera - Weinrebe

Spalierobst

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Aldorf, den 14.06.94
Der Landrat des Vogelsbergkreises
Katasteramt
Im Auftr. 333

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 02.07.90

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 28.06.93 bis 29.07.93, öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 17.06.93 vollendet.

Erneute Offenlegung vom 14.02.94 bis 28.02.94.

Die Bekanntmachung war vollendet am 03.02.94.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung ist erfolgt am 29.04.93

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.05.94 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten vorchriftlich wird mit Ausnahme des ... unrandeten Teils nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 13.02.1995

Az.: 34 - 61 d 04/01

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag

GEMEINDE MÜCKE ORTSTEIL MERLAU-NIEDER OHMEN

BEBAUUNGSPLAN "WALLENBACH" KARTEN 1

PLANUNGSSTAND: Feb. 1991, Feb. 1993, Jan. 1994, März 1994

BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 41731
FAX: 0641 - 49 24 87