ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- 19 — Bauliche Anlage, Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.1 — Flurnummer
- z.B. 228/1 — Flurstücksnummer
- z.B. 2923 — Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- **Landwirtschaftlicher** Rundweg, § 9 (1) 11. BauGB
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2.BauGB
  - gleichzeitig Hauptfirstrichtung -
  - unverbindlicher Bebauungsvorschlag
- Fläche für Nebenanlagen: hier Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
- GS — **Versorgungsfläche: hier Elektrizität (Trafostation), § 9(1)12. BauGB**
- GSt — Fläche für Gemeinschaftsanlagen: hier Gemeinschaftsstellplätze, § 9 (1) 22. BauGB
- GGa — **Gemeinschaftsgaragen**
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
  - Grünanlage
  - Spielplatz
  - Bolzplatz
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. a) BauGB
- Großkroniger Obstbaum-Hochstamm oder standorttypischer Laubbaum:
  Obstbäume: z.B. Apfel, Birne, Hauszwetsche, Süßkirsche, Walnuß
  Laubbäume: z.B. Eberesche, Esche, Feldahorn,Hainbuche, Sandbirke, Spitzahorn, Vogelkirsche
  Pflanzung von 1 Baum je Hausgarten auf 100 m² überbaubarer Fläche.
- Standorttypischer Laubbaum zum Überstellen der Stellplätze und als Straßenbaum
  z.B. Eberesche, Esche, Spitzahorn, Vogelkirsche
  Pflanzung von 1 Baum pro 3 Stellplätze.
- Standorttypischer Laubbaum in der öffentlichen Grünanlage
  z.B. Eberesche, Esche, Feldahorn, Sandbirke, Speierling, Spitzahorn, Traubenkirsche, Vogelkirsche
  Anpflanzung von 1 Baum pro 150 m².
- Mehrreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern:
  Laubbäume: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Sandbirke, Vogelkirsche, Winterlinde
  Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Roter Holunder, Salweide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Wasserschneeball
  Zur Eingliederung des Baugebietes in die freie Landschaft, als Übergang zu der bestehenden Bebauung und zur Durchgrünung des Baugebietes.
- Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. b) BauGB
- vorhandene einzeln stehende Obstbäume
- vorhandener flächiger Bewuchs aus Lebensbäumen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Anlage von Streuobstwiesen, § 9 (1) 20. BauGB, **2x Mahd im Jahr**

HINWEISE

Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Wegeflächen soll unter Beachtung des Nachbarrechts, durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken, dem Boden wieder zugeführt werden.

- 4.1 — Gebietsbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1	0,4	0,4	o
4.2		2	0,4	0,8	o
4.3		3	0,4	1,0	o

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN Baumm IN DER FASSUNG VOM 15 SEPT 1977, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23 JANUAR 1990

o = offene Bauweise, § 22 BauNVO

Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 - 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BauGB

1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

1.2 Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt der natürlichen Gelände.

1.3 Überkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talseits nicht mehr als 0,1 m unter und bergseits nicht mehr als 0,1 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße führenden Außenwand des Gebäudes.

1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4. BauGB

2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 8,0 m und einer Höhe bis 2,5 m sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den Abstandflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ein Mindestabstand von 5 m (bis Hinterkante Garagentor) einzuhalten. Wenn möglich, sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten.

2.2 Garagen in Erd- bzw. Sockelgeschoß der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen - zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gilt ein Gefälle zur Garage von max. 1:10 und eine Steigung zur Garage von max. 15%.

3.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20. BauGB

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind als Streuobstwiesen anzulegen.

4.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffer 25.a) BauGB
bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) 25. b) BauGB

4.1 In den entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang als Pflanzgebiete für einen Bescheid gem. § 170 BauGB sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. (Detaillierte Pflanzenliste siehe Zeichenerklärung).

4.2 Pro 100 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Obstbaum Hochstamm oder standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Zeichenerklärung).

4.3 Bei der Durchführung von Bauepflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, an die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. **Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der HEAG einzuhalten.**

5.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
gem. § 9 (1) Ziffer 26. BauGB

5.1 Die an Rand oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden. Stützmauern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis max. 1 m Höhe über der Straße zulässig.

6.4 **Als Vertikalbegrünung ist pro 30 lfdm fenster- und türloser Bereich, 1 Kletterpflanze, z.B. Efeu, Wilder Wein, zu pflanzen.**

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gem. § 118 (4) HBO und aus § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landerecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 9 HGO

2.3.0 Dächer und Dachdeckungen

2.3.1 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° alter Teilung. **Garagen im Bauwich können flach abgedeckt werden.**

2.3.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2.3.3 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachziegeln zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.4.0 Einfriedigungen

2.4.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis max. 0,8 m Höhe) sind zulässig:
a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchbepflanzungen
b) Holzzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.

2.4.2 Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m gestattet, wenn die äußeren Verhältnisse und die Hanglage dieses erfordern. Diese sind mit Bankern, z. B. Efeu, Knöterich und Wilder Wein gemäß § 9 (1) 25. a BauGB zu bepflanzen.

2.4.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gewöhnliche Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch heckenpflanzungen bis maximal 2 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).

2.4.4 Die Mülltonnenabstellplätze, die sich in den Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.5.0 Garagen und Stellplätze gem.

2.5.1 Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Parkstände mit Schotterrasen und im Bereich der Fahrfläche mit unbefestigtem Belag anzulegen.

2.5.2 Flachdächer auf als Garagen auszubilden und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen

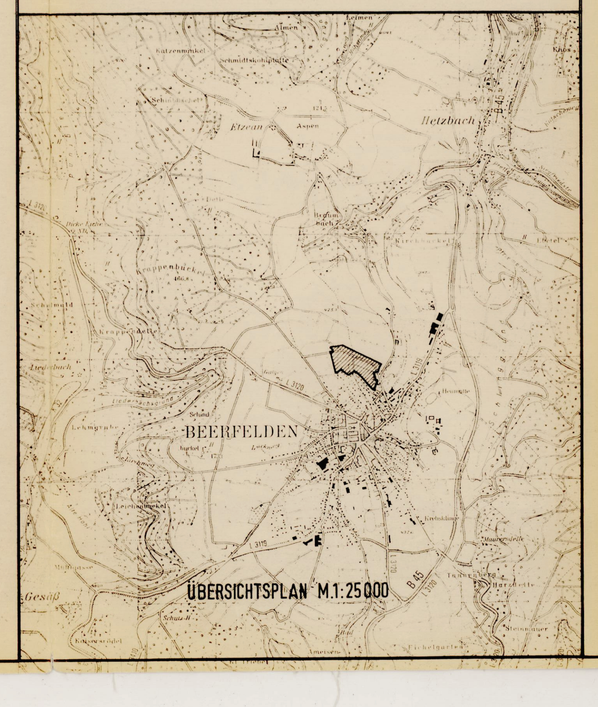
2.6.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.6.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.

2.6.2 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf max. 10% der insgesamt gepflanzten Gehölze zu beschränken.

2.8.0 Ordnungswidrigkeiten

2.8.1 Nach § 113 (1) Nr. 2 der hessischen Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
entgegen Ziffer 2.3.1 bis 2.4.3 einschließlich, die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt.
Diese ordnungswidrigkeiten können nach § 113 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,- geahndet werden.


BEERFELDEN
Feldbach
Gerspach
Grund
Hainbach
Hainbach
Hainbach