

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BaunVO), die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
 - Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und nach § 5 BauGB als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Innerhalb des WA-Gebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 Innerhalb des MD-Gebietes ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung
 - Vergnügungsstätten
 - 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. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Bauliche Anlagen, wie Garagen, Nebengebäude etc. durch die die zulässige GRZ überschritten wird, sind mit Dachbegrünungen zu versehen. Sonstige Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
 - Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gem. §31 (1) BauGB darf ausnahmsweise das Kellerschoss als zusätzliches Vollgeschoss ermittelt werden, wenn die Entwasserung des Kellerschosses im Freispiegel keine andere Höheneinstellung des Gebäudes zulässt.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste (Artenauswahl) oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Auf der **externen Maßnahmenfläche A1** (Gemarkung Wippenbach, Flur 4) unweit des Baugebietes ist im nordwestlichen Teil die **Neuanlage einer Streubewiese** durchzuführen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einem Reihenabstand von ebenfalls ca. 10 m zu pflanzen, hierbei sind die schon auf der Fläche befindlichen Gehölze zu schonen und ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Es sind hochstämmige, heimische Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind mit Dreißböcken und Rindenschutz gegen Verbisss auszurüsten. In der ersten Vegetationsperiode ist eine Fertigstellungspflege durchzuführen, in den sechs darauf folgenden Vegetationsperioden hat eine Entwicklungs- und Pflegemaßnahme zu folgen. In diesem Zeitraum aufreißende Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland unter den Obstbäumen ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen, die erste Mahd hat erst nach dem 15. Juni statt zu finden, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, eine Düngung hat zu unterbleiben. Die südliche Hälfte der Fläche ist bereits mit Gehölzen bestockt. Diese sind zu erhalten und der **freien Sukzession** zu überlassen.
 - Auf der **externen Maßnahmenfläche A2** (Gemarkung Bleichenbach, Flur 2) ist die Renaturierung eines naturfern ausgebauten Grabens durch die Anlage einer Grabentasche und die Verlegung des an der Straße befindlichen Weges zum Schutz der dort befindlichen Sickerquellen durchzuführen. Des Weiteren sind die in einem Kleingarten befindlichen Fichten zu fällen, Gartenhütte und Zäune sind zu entfernen, um so Raum für die Ausbreitung der vorhandenen standortgerechten Gehölze zu geben. Darüber hinaus ist in dem an den Garten angrenzenden Röhricht und Nasswiesenbereich ein min. 1000m² großer Teich mit wechselnden Böschungselementen und einer frostfreien Maximaltiefe anzulegen. Das Grünland ist im Verbund mit den angrenzenden Flächen zu bewirtschaften. Eine Mahd findet hier erst nach dem 15. Juni statt, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Flächen unterbleibt.

Für Bereiche mit Pflanzboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
- Laubbäume:
 - Vogelbeere - Sorbus aucuparia
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Traubeneiche - Quercus petraea
- Sträucher:
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Hundsrose - Rosa canina
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Hartiegel - Cornus sanguinea
 - Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Hasel - Corylus avellana
- Schnitthecken:
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Feldahorn - Acer campestre
- Fassadengrün:
 - Efeu - Hedera helix
 - Jelängerjeliaber - Lonicera caprifolium
 - Hopfen - Humulus lupulus
 - Immerringrünes Geißblatt - Lonicera henryi
 - Weinrebe - Vitis vinifera
 - Duft-Geißblatt - Lonicera hectorica
 - Blauregen - Wisteria sinensis
 - Kletter-Kniehänger - Polygonum aubertii
 - Wiener Wein - Parthenocissus aemulifolia
 - Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
 - Waldrebe - Clematis vitalba

IV. Hinweise

- Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßeneinwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Ortenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten, bzw. anzuwenden:
 - Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002, ab Seite 3844.
 - Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Atlanten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab Seite 1753.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	7/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Gemarkung: Flur: Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Auftrag

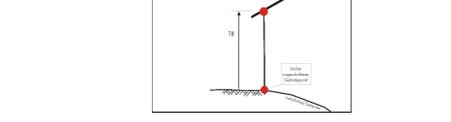
Aufstellungsbeschluss
 Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.10.2002 gefasst.



- Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- Die Grundstückstreifen 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 Laubbau (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
- Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 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.
- Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Lichtdichte zu verwenden.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer Laubbau zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung
 - Für Haupt- und Nebengebäudegebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult-, Warm- und Krüppelwalmdächer mit der durch Planeneinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Eine Unterschreitung der Dachneigung (Flach- und flachgeneigte Dächer) ist nur dann zulässig, wenn diese Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
 - Gauben müssen mind. einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,50 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
 - Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die **Firsthöhe** ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).



- Versorgungsleitungen
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Pflanzliste (Artenauswahl)

Zeichenerklärung
 gem. Planzonenverordnung (PlanzVO)

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) **WA**
 - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) **MD**
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschöffflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5
 - Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,3
- Zahl der Vollgeschosse (III)

römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. III
- Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe TH
 Firsthöhe FH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (o)
 - Baugrenze (---)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplätze (P)
 - Fußgängerbereich (A)
 - Verkehrsberechtigter Bereich (V)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Freizeit (++)
 - Begleitgrün, Grünverbindung (•••)
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume (●)
 - Anpflanzen Bäume (○)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (□)
 - 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)
 - Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30° (☉)

