

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), die Bauunterschiedsverordnung (BauUV), die Planzeichenverordnung (PlanZO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschosflächenzahl  
 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 38°-45° Zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
  - - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsberuhigte Mischfläche
  - P Öffentliche Parkfläche
- 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- ⊙ Transformatorstation
- 1.6 PLANUNGS, 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Streuobstwiese
  - Zu erhaltende Bäume
  - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
  - Zu erhaltende Sträucher
  - Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
  - Hauptfrischrichtung (Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB sind zulässig)
- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1.1** Bei Reihenhausbau wird eine höhere Geschosflächenzahl bis zu 0,8 zugelassen.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- 2.2.1** Hof- und Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.2.2** Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Stützmauern sind zulässig.
- 2.2.3** Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

**BESTAND : GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer
	Wohngebäude
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. Fl. 12
	z.B. 167
	Wiese
	Garten

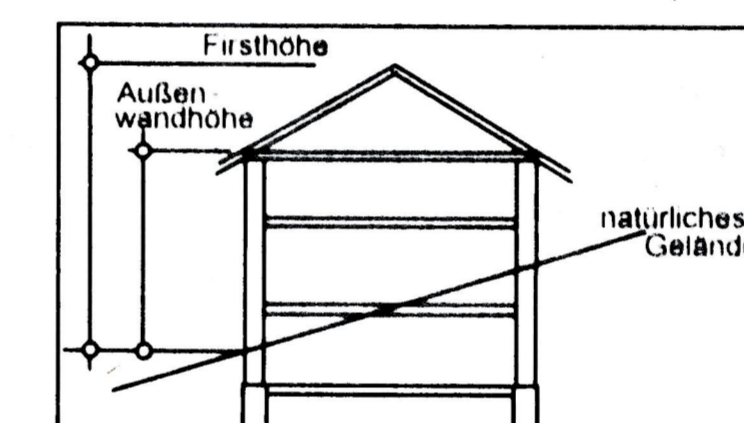
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
 Geleitet, den 13. 11. 1995  
 Der Landrat des Landkreises Geleitet  
 Katasteramt  
 Im Auftrage  
 [Signature]

- 2.2.4** Geeignete Gebäudeauffassungen sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.
- 2.2.5** Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
- 2.2.6** Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig auszubauen.
- 2.2.7** Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.  
 Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randengrünungen und die Ausgleichsfläche Flur 3, Flurstück 9.
- 2.2.8** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 1** Randengrünung  
 Am Südrand des geplanten Baugebietes ist ein ca. 10 m breiter Randengrünungstreifen geplant. Hier soll eine zweireihige Pflanzung von Hochstammobstbäumen erfolgen.
- 2** Externe Ausgleichsflächen  
 Flur 4, Flst. 20, 22, 23, 40, 41, 42, 43, 44/1.  
 Auf den o.g. Flächen sind hangparallele Obstbaumreihen anzupflanzen. Sie sind sich an den vorhandenen Terrassen auszurichten und nicht mehr als in einer Doppelreihe pro Terrasse anzupflanzen. Pflanzraster 8 m, zwischen den Reihen Freiflächen zwischen 12 bis 15 m.  
 Die bisherigen Ackersflächen sind in Grünland umzuwandeln, das bestehende Grünland ist auszuhäufeln und zu erhalten. Vorhandene Obstbaumhochstämme und Obstbaumhecken sind zu erhalten und zu pflegen, Lücken sind durch Neupflanzungen zu schließen. Zerfallene Altstämme sind am Ort zu belassen.  
 Flur 3, Flst. 9  
 Hier ist ein strukturreiches, offenes Waldrandbiotop durch die Pflanzung von standortgerechten Stielbäumen in weitem Abstand (ca. 20 m) herzustellen. Der Bewuchs der Fläche soll durch Sukzession erfolgen. Um eine Verbuschung zu vermeiden ist eine extensive Beweidung der Fläche notwendig.
- 2.2.9** Pflegemaßnahmen  
 Für die Gehölzpflanzungen ist eine fachgerechte Pflege sicherzustellen, bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Düngung oder der Einsatz von Herbiziden aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

- 5.3 Sträucher:**
- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i>       | - Feldahorn   |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Roter Hartweigel  |
| <i>Cornus mas</i>           | - Kornelkirsche   |
| <i>Corylus avellana</i>     | - Haselnuß  |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | - Eingriffeliger Weißdorn   |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigneliger Weißdorn   |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Gemeine Heckenkirsche   |
| <i>Rosa canina</i>          | - Hundrose  |
|                             | - weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> ) |
| <i>Rhamnus cathartica</i>   | - Kreuzdorn   |
| <i>Rhamnus frangula</i>     | - Faulbaum  |
| <i>Rubus spec.</i>          | - Brombeere, Himbeere   |
| <i>Sambucus nigra</i>       | - Schwarzer Holunder  |
| <i>Viburnum opulus</i>      | - Gewöhnlicher Schneeball   |
- 5.4** Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung
- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | - Waldrebe               |
| <i>Hedera helix</i>                | - Efeu                   |
| <i>Humulus lupulus</i>             | - Hopfen                 |
| <i>Lonicera capotium</i>           | - Jellingelbeber         |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Selbstkletternder Wein |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zeunrube, Wickeln zur Bepflanzung von Einfriedigungen

Die Bäume sind mit Pfanzpfahl und Verblütschutz zu sichern. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzliste unter Punkt 5.2 zu entnehmen.

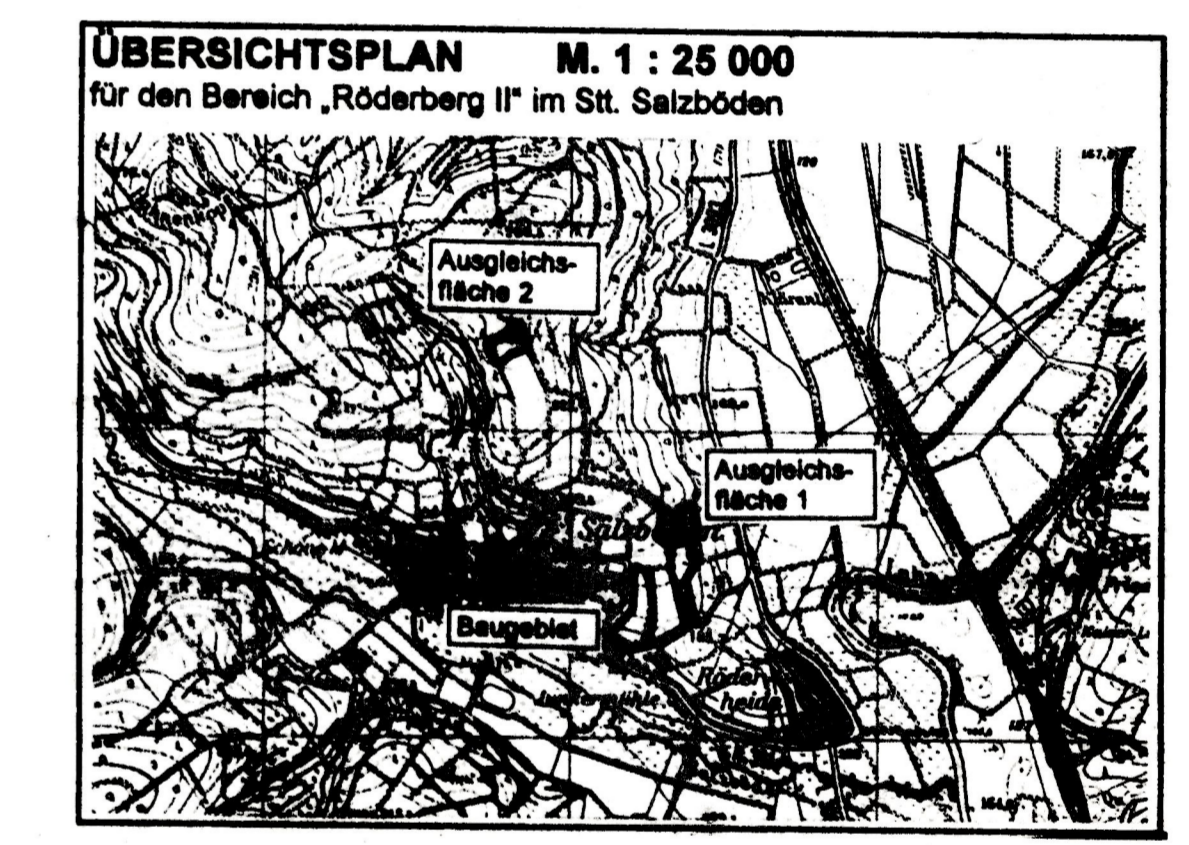
- 1 Externe Ausgleichsfläche Nr. 4**  
 Flur 4, Flst. 44/1.  
 Die auf dem Grundland angelegte Obstwiese ist als einschürige Mähwiese (späte Mahd ab Juli und Abtransport des Mähgutes) zu bewirtschaften.  
 Flur 4, Flst. 20, 22, 23, 40, 41, 42 u. 43  
 Die angelegten Obstwiesen sind als mehrschürige Wiesen mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Nach erfolgter Ausmäherung hat die Pflege der Wiesen durch eine extensive Bewirtschaftung mit einschüriger Mahd zu erfolgen. Die Vegetation der Heckenstümpfe auf Flst. 23 ist bei der Mahd auszuspären. Eine extensive Beweidung der Flächen ist ebenfalls zulässig.  
 Die Hecke ist alle 10 bis 25 Jahre „auf den Stock“ zu setzen.  
 Flur 3, Flst. 9  
 Die Fläche ist anfangs durch eine Mulchmahd (Juni/Juli) zu pflegen. Danach ist eine Beweidung (1 Großviehha) zulässig. Bei Beweidung der Fläche muß das aufkommende Gehölz alle 5-7 Jahre entfernt werden.
- 2.3 Gem. § 18 BauNVO**
- 2.3.1** Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 10,50 m und die tatsächliche Außenwandhöhe max. 6,50 m, bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe max. 7,50 m und die tatsächliche Außenwandhöhe max. 4,00 m betragen, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.



- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 67 HBO**
- 3.1** Als Dachformen werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.
- 3.2** 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 (Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugunsten der Schaffung von Wohnraum sind zulässig).
- 4. HINWEIS**
- 4.1** Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Direktversickerung mit Hilfe von Rigolen oder Schächten möglich.
- 4.2** Solaranlagen sind zulässig.
- 4.3** Nordwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich Kreisgräben (Reste vorgeschichtlicher Gräben). Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden ist vor Beginn von Erdarbeiten frühzeitig zu benachrichtigen.
- 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 5.1** Hochstämmige, heimische Obstbäume

- |   |   |
|---|---|
| Äpfel:<br>Bismarckäpfel<br>Johannäpfel<br>James Greve<br>Kaiser Wilhelm<br>Lohrer Rambour<br>Melrose<br>Muskatnetzte<br>Orleans Renette<br>Schöner von Nordhausen<br>Schafrasse<br>Weißer Winterlockenapfel | Birnen:<br>Alexander Lukas<br>Grüne Jagdbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luse<br>Highland<br>Nordhäuser Winterforelle<br>Pastorenbirne |
| Kirschen:<br>Büttner rote Knorpelkirsche<br>Große schwarze Knorpelkirsche<br>Hedelfinger Typ Diemtitz<br>Schneiders späte Knorpel<br>Große Prinzessin<br>Frühe rote Meckenheimer                            | Bühlers Frühzetschge<br>Ortenauer Hauszetschge<br>Wangenheims Frühzetschge  |

- 5.2** Bäume:
- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i>           | - Bergahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>              | - Spitzahorn   |
| <i>Betula pendula</i>                | - Birke        |
| <i>Carpinus betulus</i>              | - Hainbuche    |
| <i>Fagus sylvatica</i>               | - Rotbuche     |
| <i>Prunus avium</i>                  | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>                 | - Stieleiche   |
| <i>Sorbus aria</i>                   | - Mehlbeere    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>              | - Eberesche    |
| <i>Sorbus torminalis</i>             | - Eläbeere     |
| <i>Tilia cordata</i>                 | - Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphylloides</i>         | - Sommerlinde  |
| <i>Ulmus glabra</i>                  | - Bergulme     |
| <i>Tilia cordata/platyphylloides</i> | - Linde        |



**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.06.1995

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 06.07.1994 bis 15.07.1994

**OFFENLEGUNG**  
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 19.04.1994 bis 22.04.1994. Öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 12.01.1994 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 19.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**

(Bocks) Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Vorlegung vom 22.04.1994 bis 26.04.1994. Öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 12.01.1994 vollendet.

**STADT LOLLAR STADTTEIL SALZBÖDEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4.6 "RÖDERBERG II"**

PLANUNGSSTAND: Mai 1995, Okt. 1995, Dez. 1995, April 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD TULPENWEG 9  
 TEL.: 0641 - 9 40 28 - 0  
 FAX: 0641 - 9 40 28 - 50