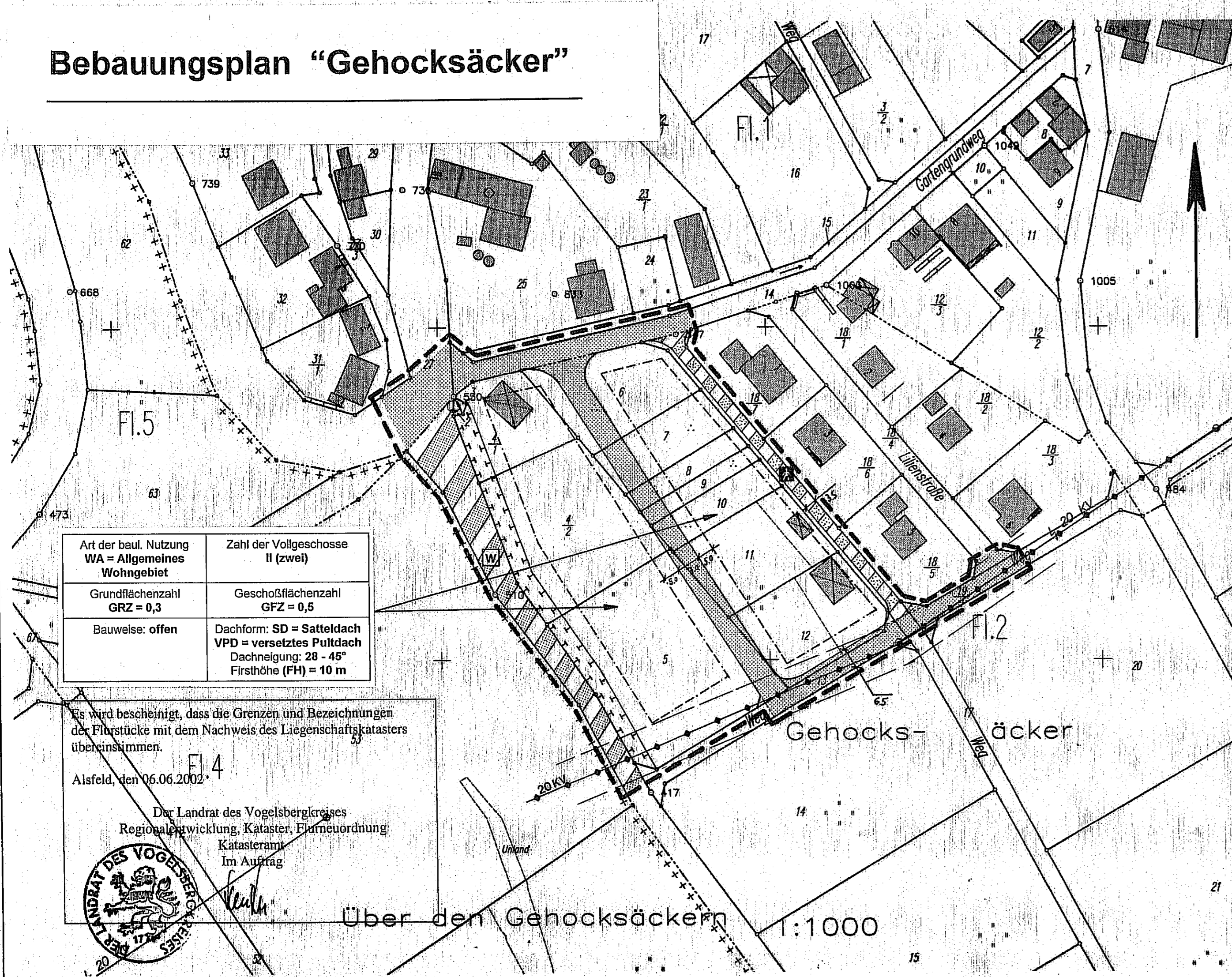
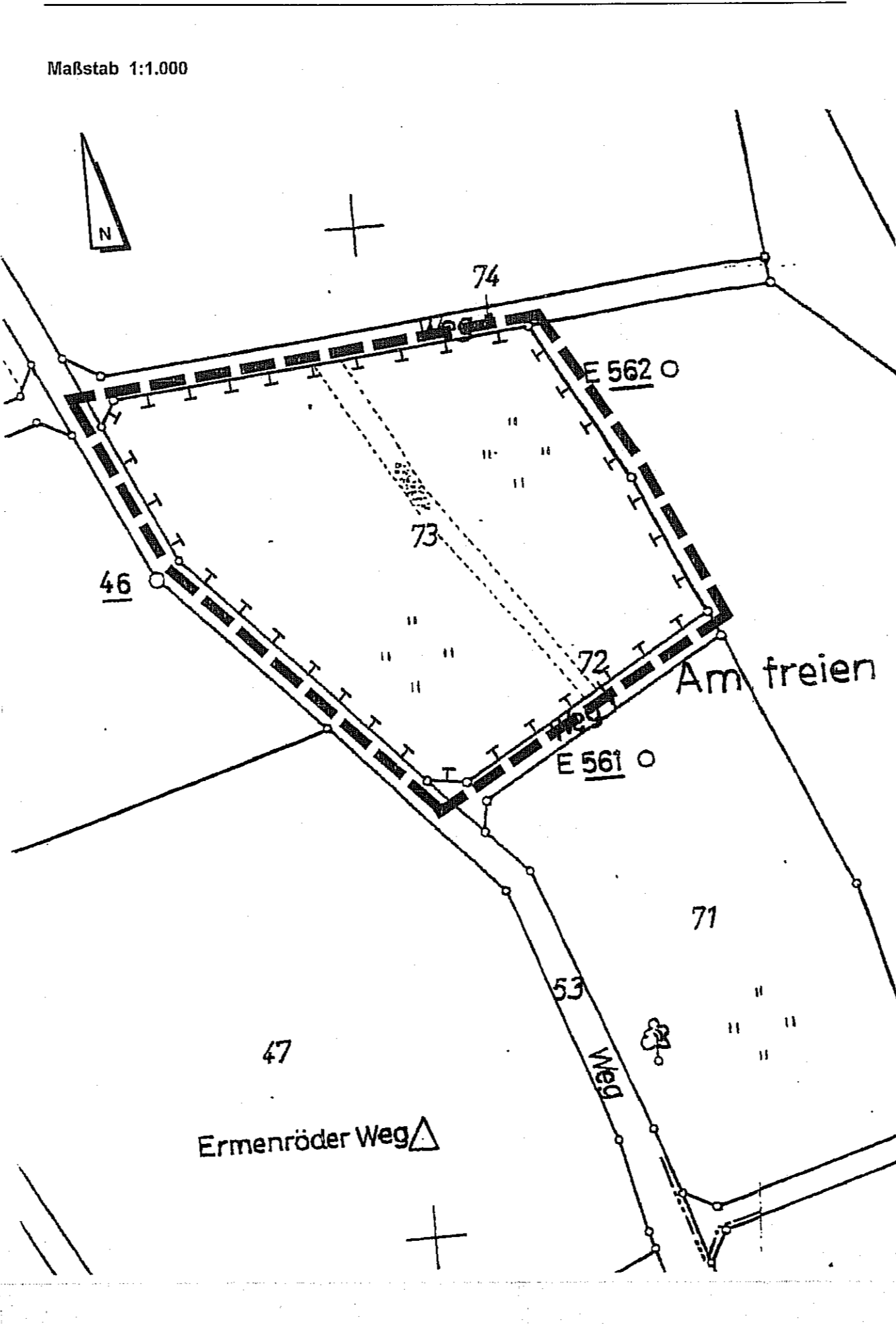


Bebauungsplan "Gehocksäcker"



Externe Ausgleichs- / Ersatzfläche (Gemarkung Zellbach, Flur 6, Flurstück 73 „Am freien Morgen“)



Art der baul. Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse II (zwei)
Grundflächenzahl GRZ = 0,3	Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
Bauweise: offen	Dachform: SD = Satteldach VPD = versetztes Pultdach Dachneigung: 28 - 45° Firsthöhe (FH) = 10 m

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskarakters übereinstimmen.
Ailsfeld, den 06.06.2002



I Zeichenerklärung (Planzeichen gem. PlanzVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 ff., § 16-23 BauNVO)**
Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse II (zwei)
Grundflächenzahl GRZ = 0,3	Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
Bauweise: offen	Dachform: SD = Satteldach VPD = versetztes Pultdach Dachneigung: 28 - 45° Firsthöhe (FH) = 10 m
- Bauweise, Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfäche (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:
 - Wirtschaftsweg
 - Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
 - Zweckbestimmung: Wasser (hier: Brunnen)
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)**
 - Oberirdische 20 KV Freileitung (mit Freileitzone von je 6,50 m rechts u. links der Leitungssache)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB; §§ 5 und 6 HBNatG)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Gebäudeabriss (landwirtschaftliche Nebengebäude)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)**
- Katasteramtliche Hinweise**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

II Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe = FH) festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 10 m festgelegt und wird vom vorhandenen Geländeneiveau bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

Art der baul. Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse II (zwei)
Grundflächenzahl GRZ = 0,3	Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
Bauweise: offen	Dachform: SD = Satteldach VPD = versetztes Pultdach Dachneigung: 28 - 45° Firsthöhe (FH) = 10 m
 - Befestigte Flächen auf Baugrundstücken (§ 9 (1) 20 BauGB)**
Sämtliche Flächenverlegungen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen angelegt werden (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Natur- oder Kunststeinpflaster in fugenreicher, wasserundurchlässiger Verlegung). Bituminöse Flächenverlegungen und solche aus Beton sind unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
Auf den Grünflächen laut Grünordnungs-/Landschaftsplan zum Bebauungsplan, die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurden, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden folgende Ausgleichs-/Ersatzflächen und -maßnahmen festgesetzt:
 - Interne Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB**
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche im Eingriffsbereich „Gehocksäcker“, sind folgende Maßnahmen durch zu führen:

Etablierung eines neuen, linearen Streuobstbestandes:
Entlang des westlichen, landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges (ca. 100 m Länge) sind auf einem ca. fünf (5) m breiten Streifen ca. zehn (10) Obstbäume anzupflanzen. Der Pflanzabstand ist nicht über zehn (10) m zu setzen. Es sind mittelstämmige Setzlinge mit einem Stammumfang von 12 bis 18 cm zu verwenden. Die Setzlinge sind bei einer Beweidung als Unterzucht vor Verbiss zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
 - Externe Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Gemarkung Zellbach, Flur 6, Flurst. 73 „Am freien Morgen“)**
Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche „Am freien Morgen“, Gemarkung Zellbach, Flur 6, Flurstück 73, sind folgende Maßnahmen durch zu führen:

Entwicklung großflächiger Magerstandorte:
Extensive Grünlandnutzung durch Schafe oder Rinder. Die Beweidung ist zwei (2) mal pro Jahr durch zu führen, wobei die erste Bestockung nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Alternativ ist das Grünland in den nächsten fünf (5) Jahren zwei (2) mal pro Jahr zu mähen (Heu- und Krummetmahd). Nach erfolgter Aushagerung ist die Fläche nur noch einschürig zu bewirtschaften. Das anfallende Mahrgut ist von der Fläche zu entfernen.
Bei jedem Nutzungsdurchgang (Mahd oder Beweidung) ist ein Teil der Fläche (ca. 10 %) nicht anzuzusetzen und als Rückzuchtgebiet zu sichern. Die ungenutzten Teilbereiche sind bei jedem Nutzungsdurchgang an anderer Stelle vorzusehen, wobei Streifen oder Inseln stehen gelassen werden können, die beim nächstfolgenden Nutzungsdurchgang wieder in die Nutzung integriert werden.

- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Himbeere (Rubus idaeus)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna/Crataegus laevigata)
 - Wickrose (Rosa carolina/Rosa corymbifera)
 - (Kleines Rosa rugosa, Excl II)
- Pflanzliste für Dachbegrünungen:**
- Felsennelke (Petrorhagia saxifraga)
 - Frühlingsfingerkraut (Potentilla tabernaemontani)
 - Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
 - Knöbchensteinbröckel (Sedum granulosum)
 - Milder Mauerpfeffer (Sedum anglicum)
 - Platthalmrispe (Poa compressa)
 - Flundel, Glockenblume (Campanula rotundifolia)
 - Sandstrauch (Arenaria serpyllifolia)
 - Schäufschwinger (Festuca ovina)
 - Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
 - Schmalbl. Weidenrispe (Poa pratensis angustifolia)
 - Schnitthaal (Allium schoenoprasum)
 - Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
- Pflanzliste für Fassadenbegrünungen:**
- Efeu (Hedera helix)
 - Hopfen (Humulus lupulus)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata, P. inserta)
 - Zaunrübe (Bryonia dioica)

- Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken (§ 9 (1) 1a BauGB)**
Die im Bebauungsplan und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB LV.m. § 135 BauGB für Ausgleichsmaßnahmen per Sammelzuordnung zugeordnet.
Als Verteilungsmaßstab dient:
 - a: für private Vorhaben: die zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
 - b: für öffentliche Vorhaben: die laut Bebauungsplan neu herzustellende Verkehrsfläche.
Die Zuordnung oben genannter Maßnahmen zu den öffentlichen und privaten Eingriffen erfolgt entsprechend den Flächenanteilen von 22 % für die öffentlichen und 78 % für die privaten Vorhaben.

III Landesrechtliche Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften nach Hessischer Bauordnung (HBO) (§ 87 (1) 1, 3 und 5; § 87 (2) 3)**
 - Dach (§ 87 (1) 1 HBO)**
 - Dachform**
Zulässig sind Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (VPD). Für Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind zudem auch Flachdächer zulässig.
 - Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt 28° bis 45° (Grad). Für Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) beträgt die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen 0° bis 45° (Grad).
 - Einfriedigungen (§ 87 (1) 3 HBO)**
Als Einfriedigungen sind zulässig:
 - Holz- oder senkrechter Lattung,
 - Holz- oder Stahlankerzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste),
 - standortgerechte Hecken (vgl. Pflanzliste).
Sockelmauern, mit Ausnahme von grob aufgesetzten Trockenmauern aus örtlichem Gestein, sind als Grundstücks Einfriedigungen nicht zulässig.
- Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 87 (1) 5 HBO)**
Es sind nur Stellplätze in wasserundurchlässigen Rasengittersteinen, als wassergebundene Decke oder in Natur- oder Kunststeinpflaster (z.B. Betonsteinpflaster) in wasserundurchlässiger Verlegung anzulegen.
- Außenwandbegrünung (§ 87 (1) 5 HBO)**
Fassaden mit weniger als 20 % Fensteranteil sind mit Rank- und Kletterpflanzen (je fl. 5 m² Pflanzen) zu begrünen.
- Nutzung von Niederschlagswasser (§ 87 (2) 3 HBO)**
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist zur Schonung der Trinkwasserreserven in Zisternen mit einem ausreichenden Volumen auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und primär als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – zu versickern bzw. rückzuhalten.

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Oberhessische Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft (OVAG)**
Für die am Rande des Plangebietes vorhandene 20 KV – Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN VDE 0210/12.85 von je 6,50 m links und rechts der Leitungssache einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsgelassenen Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeneiveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg (Tel.: 0653162 1344) möglich.

V Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), geändert durch Art. 11 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsschritte, der IVU-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 12. November 1998 (BGBl. I S. 1896).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HBNatG) in der Fassung vom 15. April 1988 (GVBl. I S. 145).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1996 (GVBl. I S. 384).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVO 80) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch den Einigungsvertrag am 31. August 1990 (BGBl. II S. 889 und 1122) und geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

VI Verfahrensvermerke

- Der **Aufstellungsbeschluss** wurde durch die Gemeindevertretung am 30.05.2001 gemäß § 2 BauGB gefasst und öffentlich bekannt gemacht.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Der **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach örtlicher Bekanntmachung in Form öffentlicher Ortsbeiratsitzungen am 10.07.2001 im DGH Zellbach.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Der **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** wurde von der Gemeindevertretung am 30.08.2001 gefasst. Die **Offenlegung** gemäß § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der **Trägerbeteiligung** gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.09.2001 bis einschließlich 26.10.2001 durchgeführt und ortsüblich bekannt gemacht.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Der **erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** wurde von der Gemeindevertretung am 25.05.2002 gefasst. Die **erneute Offenlegung** gemäß § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der **Trägerbeteiligung** gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.07.2002 bis einschließlich 19.08.2002 durchgeführt und ortsüblich bekannt gemacht.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Der **Satzungsbeschluss** wurde von der Gemeindevertretung am 26.09.2002 gemäß § 10 BauGB gefasst.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes fixierten **baurechtlichen Gestaltungsmaßnahmen** wurden durch die Gemeindevertretung am 26.09.2002 als **Satzung nach § 87 HBO** beschlossen.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes:**
Dieser Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, da er gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Feldatal, den _____
Gemeinde Feldatal
Gemeindevorstand
Bürgermeister

Verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Feldatal

Bebauungsplan „Gehocksäcker“, Ortsteil Zellbach

