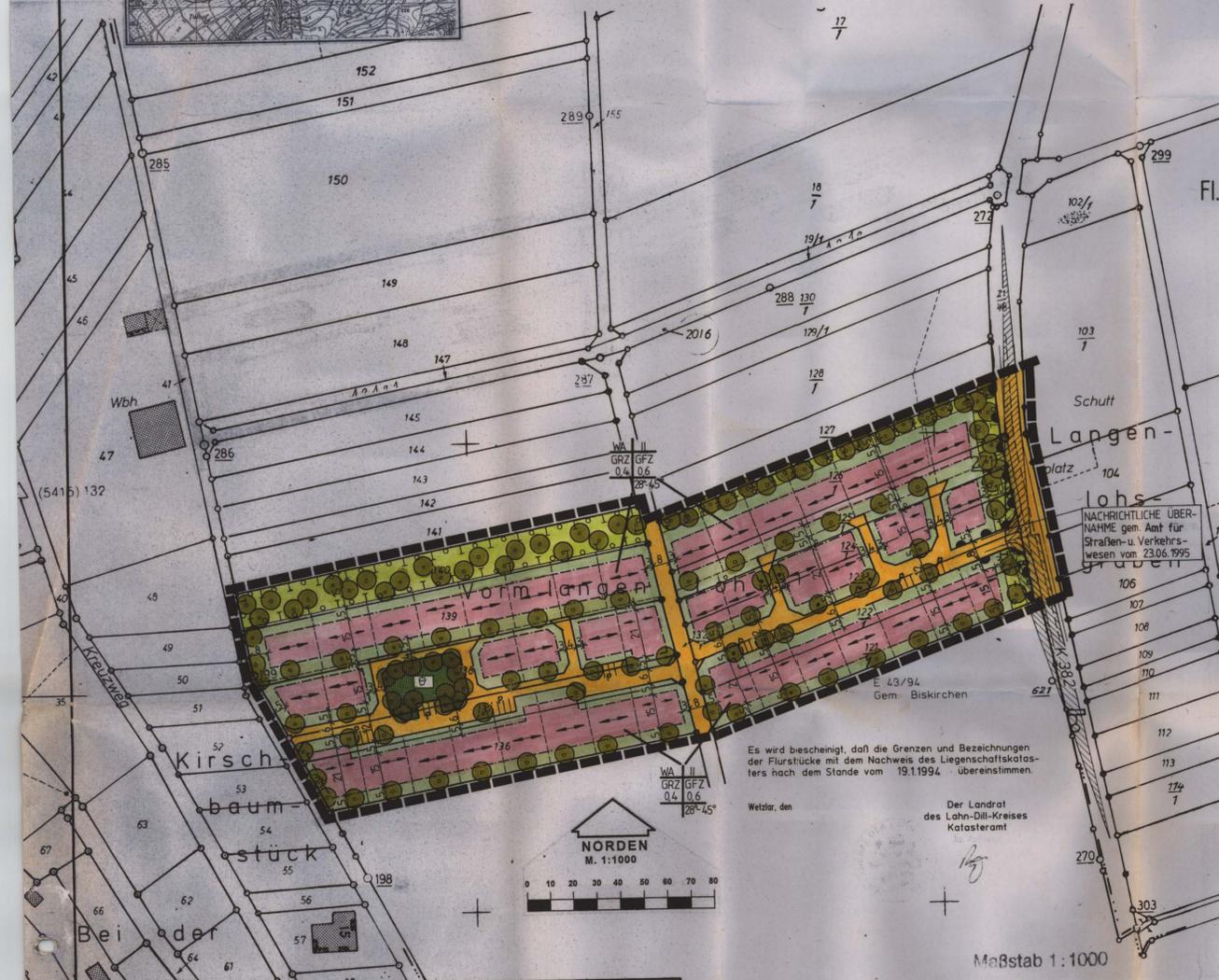
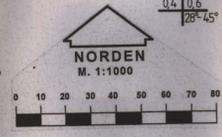


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000
für den Bereich "Vorm Langen Loh" im Stt. Biskirchen



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 19.11.1994 übereinstimmen.



Maßstab 1:1000

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer Wohngebäude
	Durchfahrt Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	z.B. Fl. 12 Bezeichnung der Flur
	z.B. 187 Flurstücknummer
	Wiese
	Garten

AUSGLEICHSFLÄCHE
Flur 4
Flurstücke 114/1 (teilw.), 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107/1, 102/9



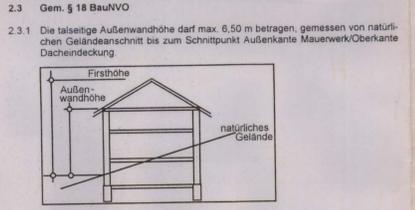
Fl. 4

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 - 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
28°-45° Zulässige Dachneigung
 - 1.3 **BAUGRENZE**
Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.4 **VERKEHRSFLÄCHEN**
P Öffentliche Verkehrsfläche
P Öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck
 - 1.5 **GRÜNFLÄCHEN**
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
 - 1.6 **PLANUNGEN, 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB
Sukzessionsfläche
Spülsaum
Zu erhaltende Bäume
Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
 - 1.7 **SONSTIGE PLANZEICHEN**
Unverbindliche Grundstücksgrenzen
Verbindliche Hauptstrichrichtung

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - Gem. § 29 (3) BauNVO
 - Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 - Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügelige Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, wettmassige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig außer Trockenmauern aus brüchlichem Gestein.
 - Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als strukturreicher Hausgarten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
 - Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Flachdächer unter 20° Dachneigung auf Garagen und Nebengebäuden sind als Grasdächer anzulegen.
 - 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. Bei der Gaudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 sowie RAS LD 4 zu schützen.
 - Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Erzählung:
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hochstämme mit mind. 16 cm Stammumfang anzupflanzen.
Interne Ausgleichsflächen:
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen (Stammumfang mind. 16 cm). Die Obstbäume sind in einem Abstand von 6 - 8 m anzupflanzen.
Externe Ausgleichsfläche:
Flur 4, Flst. 114/1 (teilw.), 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107/1, 102/9
In den feuchtesten Bereichen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Weiden zu pflanzen. Die Edellaubholzplantzungen in den trockeneren Bereichen sind mit geringeren Abständen vorzunehmen als die Anpflanzungen auf den feuchteren Standorten.
Pflanzenabstand in den Feuch-Bereichen: 10 - 20 m.
in den Trockenbereichen: 5 - 15 m.

- Pflegemaßnahmen:**
Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
Interne Ausgleichsfläche:
Für die Gehölzplantzungen ist, vor allem in der Anwachszeit eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die Bäume sind mit Pflanzzahl und Verbleibschutz zu sichern, bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich durch eine Mahd (späte erste Mahd ab Juli, späte zweite Mahd) mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen.
Externe Ausgleichsfläche:
Die Fläche ist von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich durch Sukzession eine Kraut- und Hochstaudenflur als natürlicher Unterwuchs entwickeln.
Bei den Gehölzplantzungen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß in den ersten Jahren die Staudenkonkurrenz eingedämmt wird (durch mechanischen Pflegeaufwand).
- Zuordnung**
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. § 9a (1) BImSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randengrünungen und ein Teil der externen Ausgleichsfläche (Flur 4, Flst. 114/1).



- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
 - Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
 - Solaranlagen sind zulässig.
- HINWEIS**
 - Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
 - Bei den Bauarbeiten ist auf alte Schächte im Bereich des Bergwerksfeld "Goldberg" zu achten.

- PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
 - Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix spec.</i>	- Weide
<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide
<i>Salix viminalis</i>	- Kortweide
<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	- Eisbeere
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Berghorn
 - Sträucher**

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	- Französischer Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdom
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hirtentriegl
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhücheln
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose-Rosa rugosa)
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
- Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung**

<i>Clematis vitiflora</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißelschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Befpflanzung von Einfriedigungen

- Obstgehölze, historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme**

Äpfel: Bismarckapfel Bittenfelder Sämling Blenheimer Brauner Matapfel Dicker vom Hunsrück Gelber Richard Hermesapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Lohrer Rambour Muskatrenette Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Schafnase Winterambour	Birnen: Alexander Lukas Grüne Jagdbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne
Kirschen: Bühners rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Typ Dietz Schneiders späte Knorpel Große Prinzessin Frühe rote Meckenheimer	Zwetschen: Bühners Frühzwetsche Ortenauer Hauszwetsche Wangenheims Frühzwetsche

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufteilung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 07.02.1994. Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 24.04.1995. Bürgermeister
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 25.02.1994, bis 08.03.1994, öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 25.08.1995, vollendet. Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 13.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG 15.12.1995	

**STADT LEUN
STADTTEIL BISKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"VORM LANGEN LOH"**

PLANUNGSSTAND: Nov. 1994, Juli 1995

**BAUASSessor DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT**

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50