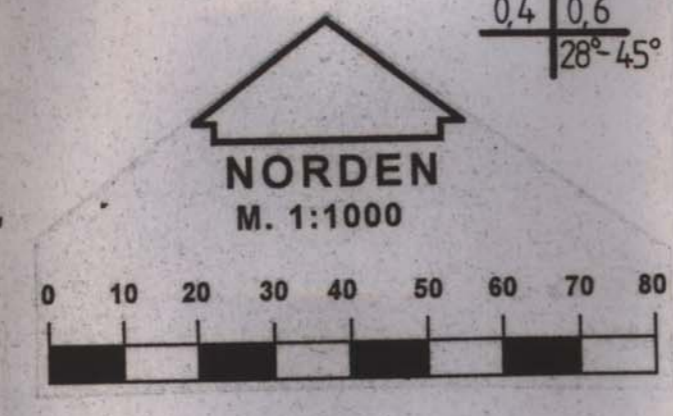


**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000**  
für den Bereich "Vorm Langen Loh" im Stt. Biskirchen



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

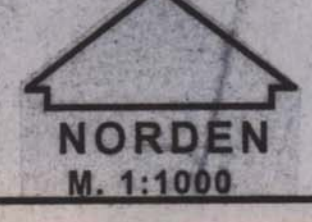


Maßstab 1:1000

**BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

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

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 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**  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 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 Hauptsträßrichtung

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

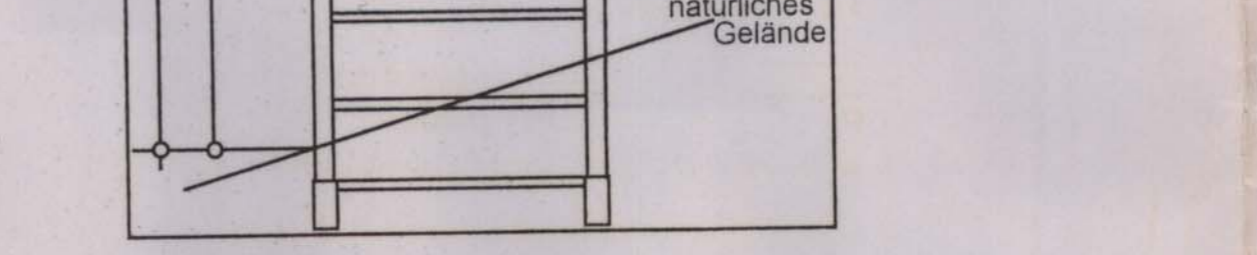
- 2.1 Gem. § 29 (3) BauNVO**
- 2.1.1** Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**
- 2.2.1** Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügelige Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.2.2** 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.
- 2.2.3** 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).
- 2.2.4** Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Flachdächer unter 20° Dachneigung auf Garagen und Nebengebäuden sind als Grasdächer anzulegen.
- 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. Bei der Gaudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 sowie RAS LD 4 zu schützen.
- 2.2.6** Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 2.2.7** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
**Erzielung:**  
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 Edellaubholzpflanzungen in den trockeneren Bereichen sind mit geringeren Abständen vorzunehmen als die Anpflanzungen auf den feuchteren Standorten.  
Pflanzabstand in den Feuch-Bereichen: 10 - 20 m.  
in den Trockenbereichen: 5 - 15 m.

**2.2.8 Pflegemaßnahmen:**  
Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.  
**Interne Ausgleichsfläche:**  
Für die Gehölzpflanzungen ist, vor allem in der Anwuchszeit eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die Bäume sind mit Pflanzzahl und Verbleichschutz 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 Gehölzpflanzungen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß in den ersten Jahren die Staudenkonkurrenz eingedämmt wird (durch mechanischen Pflegeaufwand).

**2.2.9 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).

**2.3 Gem. § 18 BauNVO**

**2.3.1** Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung



**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

- 3.1** 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.
- 3.2** Solaranlagen sind zulässig.
- 4. HINWEIS**
- 4.1** 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.
- 4.2** Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 4.3** Bei den Bauarbeiten ist auf alte Schächte im Bereich des Bergwerksfeld "Goldberg" zu achten.

**5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

- 5.1 Bäume**  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix spec. - Weide  
Salix fragilis - Bruchweide  
Salix viminalis - Kortweide  
Salix triandra - Mandelweide  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eibeere  
Sorbus torminalis - Eibeere  
Sorbus domestica - Speierling  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus glabra - Bermeine
- 5.2 Sträucher**  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn  
Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtentriegl  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhücheln  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Mespilus germanica - Echte Mispel  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere  
Rosa canina - Hundrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose-Rosa rugosa)  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- 5.3 Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung**  
Clematis vitiflora - Waldrebe  
Hedera helix - Gemeiner Efeu  
Parthenocissus quinquefolia - Wein  
Humulus lupulus - Hopfen  
Lonicera caprifolium - Geißelschlinge  
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Befpflanzung von Einfriedigungen

- 5.4 Obstgehölze, historisch regionaltypischer Sorten als Hochstämme**
- Äpfel:**  
Bismarckapfel  
Bittenfelder Sämling  
Blattheimer  
Brauner Matapfel  
Dicker vom Hunsrück  
Gelber Richard  
Herrnspindel  
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:**  
Büblers rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Typ Dietz  
Schneiders späte Knorpel  
Große Prinzessin  
Frühe rote Meckenheimer
  - Zweitschalen:**  
Büblers Frühweitschale  
Ortenauer Hausweitschale  
Wangenheims Frühweitschale

**AUFSTELLUNGSBECHLUS**  
Aufteilung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 07.02.1994

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 24.04.1995

**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.

**SATZUNGSBECHLUS**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 13.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**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