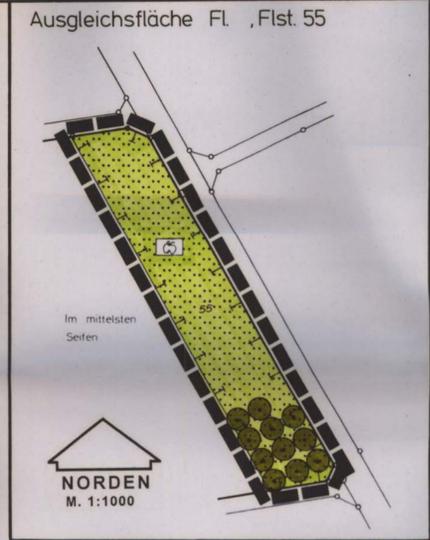




**BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

	Öffentliches Gebäude
	Hausnummer Wohngebäude
	Durchfahrt Nebengebäude
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücknummer
	Wiese
	Garten



**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, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 o Offene Bauweise  
 38°-45° Zulässige Dachneigung

**1.3 BAUGRENZE**

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**1.4 VERKEHRSLÄCHEN**

Öffentliche Verkehrsfläche

**1.5 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
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem § 9 (1) Nr. 1
- 2.1.1 Die Außenwandhöhe darf max. 4,00 m betragen, gemessen von Oberkante Straße bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
- 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. weitfüßiges 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 (Holzzaune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht 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).
- 2.2.4 Geeignete Gebäudeäußenfassaden 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 Für die Gehölzpflanzungen ist eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bedarfsweise sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bereich der zweischürigen Wiese ist zweimal pro Jahr jeweils ab Ende Juni und ab August zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Formschnitt der Hainbuchenhecken am Friedhof ist zu verzichten, die Hainbuchenhecke ist regelmäßig kopfig zu schneiden. Die zweite Ausgleichsfläche (Flst. 55) ist zweischürig zu mähen (erste Mahd nach dem 15. Juni) oder extensiv mit Schafen zu beweidet. Für die Obstbäume sind Erziehungs- und Pflegeschnitte sicherzustellen.
- 2.2.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten 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 gilt die Entsiegelung des mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Friedhofsweges zugrundegelegt.

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

- 3.1 Dächer
- 3.1.1 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.
- 3.1.2 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 Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage von Biskirchen. Die diesbezügliche Schutzverordnung ist zu beachten.

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

- 5.1 Obstbäume historischer Sorten als Hochstämme
 

Apfel	Birnen
Bismarck Apfel	Bosc's Flaschenbirne
Discovery	Clapps Liebling
Geheimrat Dr. Oldenburg	Grüne Jagdbirne
Jakob Lebel	Gute Graue
Schafsnase	Gute Luise
Weißer Klarapfel	Süßkirschen
Winterzitronenapfel	Buttners Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Königskirsche Typ Querfurt
	Oktavia
	Schmahfelds Schwarze
	Viola
- Sauerkirschen  
 Ludwigs Frühe  
 Morellenfeuer  
 Schattenmorelle
- Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen:  
 Bühler Frühzwetschge  
 Hauszwetschge in Typen  
 Lützelsacher Frühzwetschge  
 Nancy Mirabelle

weitere Beerenobstsorten als Sträucher für den Nutzgarten (rote und schwarze Johannisbeeren, Stachelbeeren, Himbeeren, Brombeeren)

- 5.2 Bäume
 

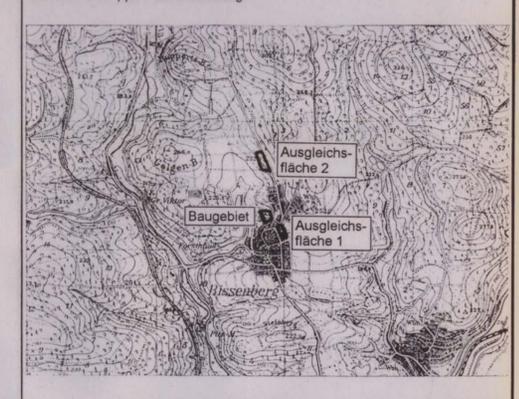
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
- 5.3 Sträucher
 

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Hartnegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Rotdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubiginosa	- Zaunrose
- 5.4 Kleinsträucher und Bodendecker
 

Daphne mezereum	- Seidelbast
Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
- 5.5 Kletterpflanzen
 

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Selbstkletternder Weiden

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000**



**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 14.06.1994

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Öffentlegung vom 15.02.1995 bis 28.02.1995

**OFFENLEGUNG**  
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 15.12.1994 bis 14.01.1995 öffentlich gehalten. Die Bekanntmachung der Auslegung ist dem Hauptsatzung am 02.12.1994 zu entnehmen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 27.03.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 06.10.1995

**STADT LEUN STADTTEIL BISSENBERG**

**BEBAUUNGSPLANENTWURF "AUF DEM LOHKIPPEL"**

PLANUNGSSTAND: Feb. 1994, Mai 1994, Nov. 1994

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

35463 FERNWALD TULPENWEG 9  
 TEL.: 0641 - 41731  
 FAX: 0641 - 49 24 87