

RECHTSGRUNDLAGEN
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planungsverordnung (PlanVO) 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Mischgebiet
- Algemeines Wohngebiet

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten -

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.4 BAUGRENZEN

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkplätze

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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Anpflanzen von großkronigen, heimischen Obst- und Laubbäumen (s. Pflanzliste, hochstämmige Obstbäume)
- Zu erhaltende Laubbäume

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung Wasserschutzzone III

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U: BAUNVO

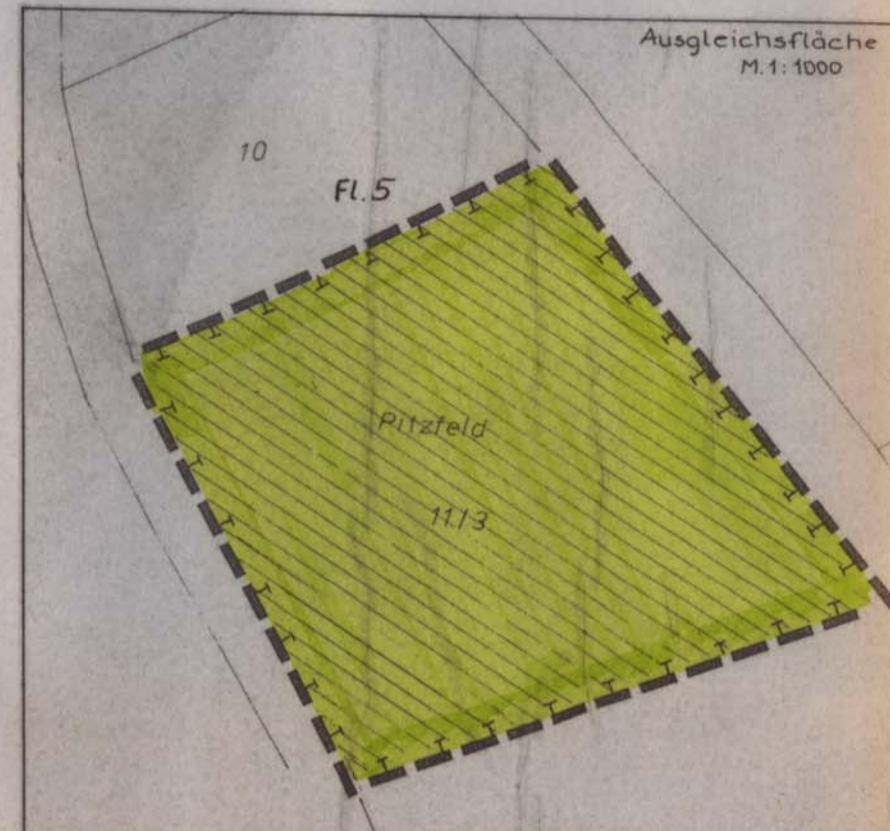
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Alle bestehenden Obst- und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten.
- 2.1.2 Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind öffentliche und private PKW-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. weißflügeliges Pflaster, Kies etc.).
- 2.1.3 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune) Mäuersockel sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalsystem ist zulässig.
- 2.1.5 Geeignete Außenwandflächen sind mit heimischen Ranken und Kletterpflanzen zu begrünen (gem. Pflanzliste).
- 2.1.7 Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Dachneigung unter 25° sind zu begrünen.
- 2.1.9 Bepflanzung im Bereich des Kindergartens
 Für den Bereich des Kindergartens ist eine intensive Durchgrünung vorgesehen. Dafür sind ungiftige, erdare und verwertbare Samen tragende Gehölze zu pflanzen.
- 2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- 2.2.1 Als Ausgleichsfläche für den Eingriff im Baugebiet "Am Lohrberg" sind die bisher intensiv genutzten Ackerflächen im Umlachtal (Gemarkung Biskirchen, Flur 5, Flurstück 11/3) in extensives Grünland umzuwandeln. Folgende Pflegemaßnahmen sind vorzusehen:
 - Zweischürige Mahd mit dem Balkenmäher nach dem 15. Juni.
 - Abtransport des anfallenden Mähguts.
 - Verzicht auf Düngung und Schließen der Wiesen.
- 2.2.2 Anlage von Trockenmauern
 Im Bereich der öffentlichen und privaten Grundstücke sind zur Abstufung von Böschungen und Geländeunterschieden Trockenmauern anzulegen. Sie sind aus ortstypischen Gesteinen anzulegen und können bis zu einer Höhe von max. 1,00 m hergestellt werden.
- 2.2.4 Anteilmäßige Zuordnung der Ausgleichsfläche
 Pro Quadratmeter zulässige Grundfläche im Bereich der privaten und öffentlichen Baugrundstücke sowie Fläche für Erschließungsanlagen sind 0,80 qm der o. g. Ausgleichsfläche zuzuordnen.
- 2.3 Pflegemaßnahmen
 - a) Pflege der Gehölzpflanzungen:
 - Die anzupflanzenden, hochstämmigen Gehölze sind mit Pflanzpfahl zu versehen und gegen Wildverbiss zu sichern.
 - Nachpflanzungen in den beiden Folgejahren, falls erforderlich.
 - b) Pflege der Schutzgehölze zur Randeingrünung des Bebauungsgebietes:
 - Nachpflanzungen, falls erforderlich.
 - Die Gehölze sollen im Abstand von etwa 10 Jahren kräftig durchhauen werden.
 - c) Fläche für Ersatzmaßnahmen:
 - Das Grünland soll extensiv bewirtschaftet werden. Dies umfaßt ein Düngerverbot mit Mineraldüngern und Gülle und das Verbot jeglichen Herbizidinsatzes. Zweischürige Mahd mit dem Balkenmäher wird angestrebt, dabei sollte die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzuführen.

- 2.4 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet eine talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,00 m, gemessen vom talseitigen natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachdeckung, festgesetzt.
- 2.5 Private Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

3. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 3.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- 3.2 Bäume
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Betula pendula - Birke
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Juglans regia - Walnuß
- 3.3 Sträucher
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Cornus sanguinea - Hartnagel
- 3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
 - Hedera helix - Efeu
 - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
 - Parthenocissus "Veitchii" - Wilder Wein
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Spälerobst



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 18.05.1992  Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerbeteiligung am 18.05.1992  Bürgermeister
OFFENLEGUNG Nach Befragung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 01.02.1993 bis 01.03.1993 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 15.03.1993 vollendet. Erneute Offenlegung vom 31.08.1993 bis 01.10.1993. Die Bekanntmachung war vollendet am 20.08.1993.  Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 31.11.1993 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.  Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG am 18.02.1994  Bürgermeister	

**STADT LEUN
 STADTTEIL STOCKHAUSEN**

BEBAUUNGSPLAN "AM LOHRBERG"

PLANUNGSSTAND JULI 1991, APRIL 1992, AUGUST 1992, AUGUST 1993

BAUASSessor DIPL. ING.
 ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT

35463 PERNWALD 2
 TILPENWEG 9
 TEL. 0841 / 47331
 FAX. 0841 / 452487