

## PLANUNTERLAGEN:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung).

## BEZEICHNERKLÄRUNG DER KATASTERAMTLICHEN DARSTELLUNG:

	GRUNDSTÜCKSGRENZE		VORHANDENE BEBAUUNG	FL. 1	BEZEICHNUNG DER FLUR
	FLURGRENZE		OBSTBAUMANLAGE	201	FLURSTÜCKS NR.
	GEMEINDEGRENZE		GRÜNLAND	310	VERMESS. PKT. NR.
	GEMARKUNGSGRENZE		MISCHWALD		OBERIRDISCHE VERSORGENGSANLAGE
	KREISGRENZE		FREISTEHENDE MAUER		
	GRENZEINRICHTUNGEN ZÄUNE				

## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

	GELTUNGSBEREICH
	BAUGRENZE
<b>GE</b>	GEWERBEBEBIET
<b>0,6</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL
<b>6</b>	BAUMASSENZAHL
<b>b. FH=10,0</b>	FIRSTHÖHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	NICHT OBERBAUBARE FLÄCHE (BAUVERBOTSZONE gem. § 23 HStG)
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (STRASSENABGRENZUNGSLINIEN)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ZWECKBESTIMMUNG:
	EXTENSIVGRÜNLAND
	STREUOBSTWIESE
	HOCHSTAUDENSAUM
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZIEL- BZW. ZWECKBESTIMMUNG UND NUTZUNGSARTEN, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BIOTOPTYPEN
	SCHUTZGEBIET FÜR GRUNDWASSERGEWINNUNG, ZONE II

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

1 Verkaufsfächen sind nur zulässig für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

2 Die Firsthöhen (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) sind ab OK natürliches Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade zu messen.

3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.

### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 u. 20)

1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

### Bäume:

Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche **, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche **, **	Quercus robur
Bergahorn **, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Salweide	Salix caprea
Walnußbaum	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
und hochstämmige lokale Obstbäume	

### Sträucher:

Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlohe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)	

2.3 Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Wasserdurchlässige Bauweise muß nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserundurchlässig hergestellt werden.

2.4 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Die Zisternen müssen für bis zu 200 m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen je m<sup>2</sup> 25 l groß sein. Für die darüberliegenden Dachflächen sind 10 l/m<sup>2</sup> zu wählen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Das nicht verbrauchte Niederschlagswasser ist zu versickern. Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, wenn daher der Boden einen Durchlässigkeitskoeffizient von weniger als 5 x 10<sup>-4</sup> m/s hat, ist das nicht verbrauchte Niederschlagswasser zurückzuhalten. Die Rückhaltungen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen und der Rückhaltungen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.

2.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" sind 10 Jahre der natürlichen Sukzession zu überlassen. Danach sind die Flächen durch zweischürige Mahd zu pflegen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese", Index 1 und 2, sind mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Die Pflege der Wiesen muß durch ein- bis zweischürige Mahd erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen.

Bei der Mahd der Flächen ist zu beachten:

Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres durchgeführt werden. Der Mähabstand muß zwischen 10 und 15 cm liegen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Schafbeweidung im freien Durchtrieb erfolgen.

2.6 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Hochstaudensaum" ist nur alle 2 Jahre zwischen Oktober und Februar zu mähen. Der Mähabstand muß zwischen 10 und 15 cm liegen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

2.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Extensivgrünland", "Hochstaudensaum" sowie "Streuobstwiese, Index 1 und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatG dem Baugebiet zugeordnet.

Die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe auf den öffentlichen Straßen werden auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese", Index 2, mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

3. nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedigungen mit einem Mindestabstand von 1,5 m herzustellen.

3.2 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Die Flächen in der Gemarkung Ober-Gleen liegen in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Fläche in der Gemarkung Kirtorf liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## PLANVERFAHREN

### Aufstellungsbeschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 02.11.95 beschlossen. Der Beschluß ist am 04.11.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 08.01.96 - 18.01.96 durchgeführt.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) beteiligt und die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 (2) BauGB benachrichtigt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der 1. Offenlegung durchgeführt.

### Entwurfsbeschluß und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 31.01.96 als Entwurf zur Offenlegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.02.96 bis einschl. 01.04.96 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 07.02.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Kirtorf, den 04. Juni 1996  
  
 (Bürgermeister)

### Satzungsbeschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.05.96 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Kirtorf, den 04. Juni 1996  
  
 (Bürgermeister)

### Anzeige:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 11.09.1996. Az.: 34-61 d 04/01 - Regierungspräsidium Gießen. Im Auftrag



### Bekanntmachung:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

Kirtorf, den .....



.....  
 (Bürgermeister)