

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- ART UND MASS DER NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- PG** PRIVATE GRÜNFLÄCHE: GARTEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- F1** ENTWICKLUNG, ERHALT UND PFLEGE EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE S. TEXTFESTSETZUNG PUNKT 1.2
- F2** ENTWICKLUNG, ERHALT UND PFLEGE VON FELDGELHÖLZEN S.T.F. PKT.1.3
- DIE FLÄCHEN F1 UND F2 DIENEN ALS AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IM WA-GEBIET
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
- DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN IST DEM EINGRIFF DURCH DIE STICHSTRASSE ALS ERSATZMASSNAHME ZUGEORDNET
- UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- SCHEMATISIERTE BAUKÖRPERDARSTELLUNG

ES WIRD BESCHWENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 19.9.1997 ÜBEREINSTIMMEN.

Wetzlar, DEN 20.9.1997

NORD
Flur 9
M 1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB:
 - 1.1 Verwendung von Niederschlagswasser
Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltefähigkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm bebaute Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HBOG zu versickern bzw. zu versickern. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in die Kanalisation abzuführen.
 - 1.2 Entwicklung einer Streuobstwiese F 1
Im Nordosten des Planungsraumes ist eine Streuobstwiese (Fläche F1) anzulegen, die mit hochstämmigen Obstbäumen (Lokal-sorten) im Abstand von 8 m zu bepflanzen ist. Die vorhandenen Aufschüttungen sind zurückzunehmen. Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen ist eine ca. 30 cm starke Oberbodenschicht aufzubringen. Vorher sind ggf. Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. Tiefenlockerung) durchzuführen.
Die Anlage der Streuobstwiese sollte durch Aufbringen von Märgut erfolgen, daß Anfang Juli von den nordöstlich gelegenen Grünlandflächen zu entnehmen ist. Durch wiederkehrende Pflegemaßnahmen (zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni und ab Anfang September, Abfahren des Märgutes, keine Düngung) ist eine Entwicklung und Erhaltung zu gewährleisten. Die Obstgehölze sind während der Ruheperiode (Dezember bis März) durch jährlichen Schnitt zu pflegen. Geeignete Pflanzenarten: siehe Textteil Landschaftsplan.
 - 1.3 Entwicklung von Feldgehölzen F 2
Auf den Flächen F2 sind Feldgehölzhecken mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stck/qm zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren. Nach einer ca. 4jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 - 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnehmen von Gehölzen vorzunehmen. Die Pflegemaßnahmen sind zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Geeignete Pflanzenarten: siehe Textteil Landschaftsplan.
 - 1.4 Beschränkung der Bodenversiegelung
Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, z.B. Pflaster mit breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Schotter u.a.
2. Festsetzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB:
 - 2.1 Gehölzflächen/Pflanzstreifen
Die als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen kenntlich gemachten Bereiche sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen, Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 qm, für einen Strauch 1 qm. Geeignete Pflanzenarten und Pflegehinweise: siehe Textteil Landschaftsplan.
 - 2.2 Fassadenbegrünung
An mindestens 50 % der Gebäudefassaden sind mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. In direktem Anschluß an die Gebäude ist ein ca. 20 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig. Empfohlene Arten s. Landschaftsplan.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Festsetzungen gemäß § 118 HBOG
 - 3.1 Grünflächenanteil auf den Grundstücken
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 70 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen; davon sind mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, Fassadenbegrünung mit 2 qm pro Kletterpflanze angerechnet. Empfohlene Arten s. Landschaftsplan.
 - 3.2 Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - 3.3 Grundstückseinfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Zäune sind zu mindestens 70 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sollen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.
 - 3.4 Vorgartengestaltung
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen zu entsprechen haben. Öffentliche Grünflächen sollen in angrenzende Vorgärten übergehen, so daß ein zusammenhängender Freiraum entsteht.
 - 3.5 Dachtyp
Als Dachtyp sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.
 - 3.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten. Es sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.
 - 3.7 Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im "Allgemeinen Wohngebiet" 6,0 m über dem vorhandenen Gelände. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
AM 13.2.1990
BEKANNTMACHTUNG AM 22.7.1990
DEN 2.9.1990

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BAUGB
AM 24.4.-25.5.90
DEN 2.6.1990

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE
GEM. § 4 BAUGB
VOM 18.7.1990 BIS 25.5.1990
BEKANNTMACHTUNG AM 12.4.1990
DEN 2.6.1990

1. OFFENLEGUNG GEM. § 3(2) BAUGB
VOM 25.5.1990 BIS 25.5.1990
BEKANNTMACHTUNG AM 12.4.1990
DEN 2.6.10.93

2. OFFENLEGUNG GEM. § 3(2) BAUGB
VOM 5.7.1993 BIS 10.8.1993
BEKANNTMACHTUNG AM 9.6.1993
DEN 2.6.10.93

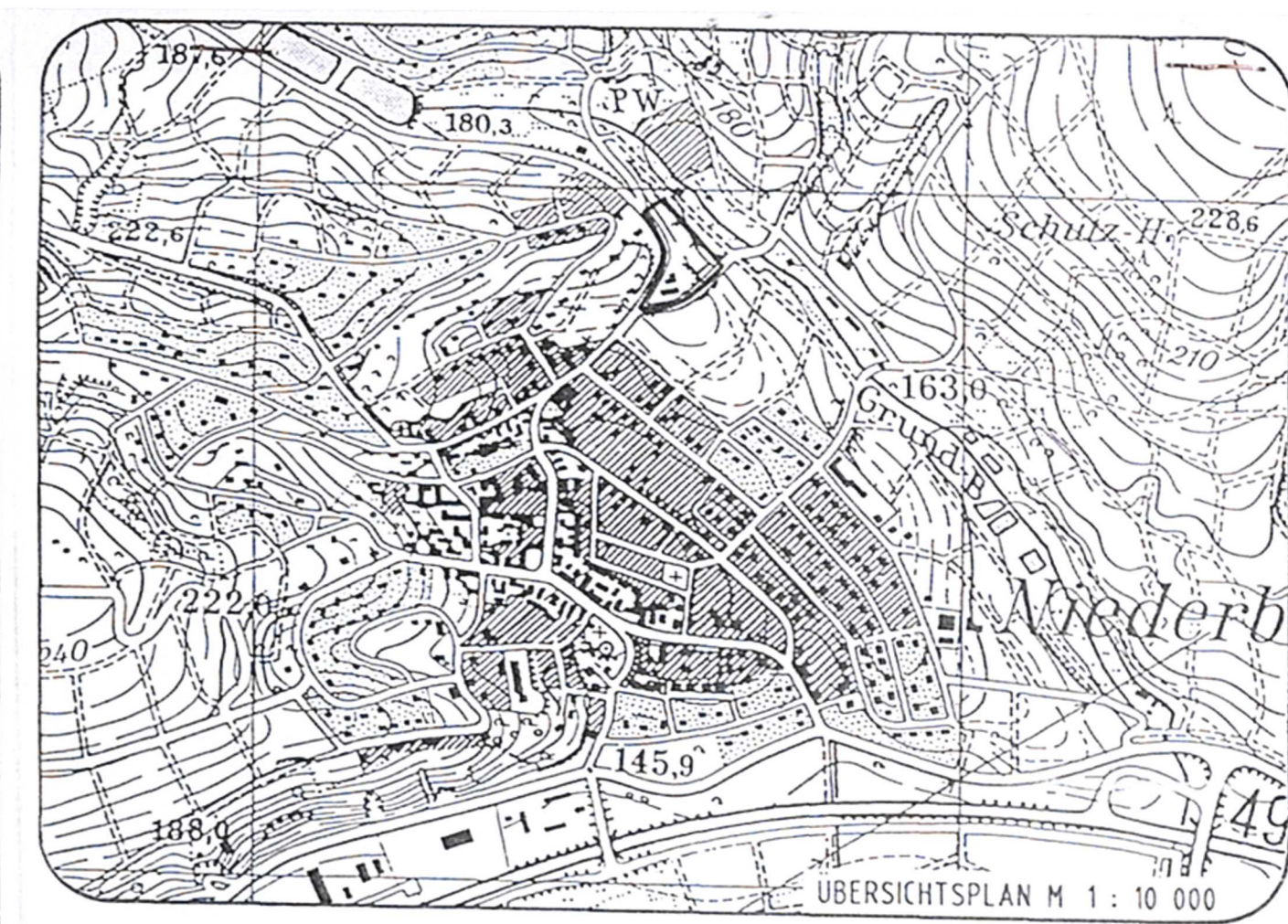
1. ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
AM 15.7.1990
DEN 2.6.1990

2. ENTWURFSBESCHLUSS (OFFENLEGUNGSBESCHLUSS)
AM 18.5.1993
DEN 2.6.10.93

SATZUNGSBESCHLUSS
AM 21.7.1993
DEN 2.6.10.93

ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11(3) BAUGB
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 3.0. NOV. 1993
Az.: 34-61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
Koch u.V.

BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS RECHTSKRÄFTIG
AM 21.11.1993
DEN 199



STADT SOLMS
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"BERGHÄUSER STRASSE"
NIEDERBIEL

bruno koch
DIPLOM-ING. F. MELLIES
PLANBEARBEITUNG

GEZ. C. KOCH JUNI '91
GEA. S. NEUWEGER 03.06.93