



**ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTRAMTLICHEN DARSTELLUNG:**

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- GEMEINGEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- KREISGRENZE
- GRENZRICHTUNGEN
- ZAUNE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- OBSTBAUMANLAGE
- GRÜNLAND
- MISCHWALD
- FREISTEHENDE MAUER
- FL.1 BEZEICHNUNG DER FLUR
- 201 FLURSTÜCKS NR.
- 310 VERMESS.PKT.NR.
- OBERIRDISCHE VERSORGENGSANLAGE

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- MI MISCHEGEBIETE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
- ZWECKBESTIMMUNG
- SPORTHALLE
- 0,5 GRUNDFLÄCHENZAH
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAH
- ▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- OFFENE BAUWEISE
- FH=800 MAX. FIRSHOHE IN METER
- FH=17100 MAX. FIRSHOHE IN METER UNN
- GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG
- SPIELPLATZ
- V VERKEHRSGRUN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- ZWECKBESTIMMUNG
- STEUBSTWIESE
- GRÜNFLÄCHE WIESE
- VOGELSCHUTZGEHÖLZE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GEHWEG BZW. KOMBINIERTER GEH- UND RADWEG
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (STRASSENABGRENZUNGSLINIEN)
- GEWASSER
- OBERIRDISCHE VERSORGENGSLEITUNG (110 KV BZW. 20 KV -FREILEITUNG) MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG
- ELEKTRIZITÄT (UMFORMERSTATION)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG DER 1. ÄNDERUNG**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
- ZWECKBESTIMMUNG
- STEUBSTWIESE
- GRÜNFLÄCHE, WIESE
- VOGELSCHUTZGEHÖLZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZIEL- BZW. ZWECKBESTIMMUNG UND NUTZUNGSARTEN, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BIOTOPTYPEN

**TECHNISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **Gründnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 + 20)**
  - 1.1 Die Pflanzflächen am westlichen und nördlichen Geltungsbereich sind standortgerecht zu bepflanzen. Pflanzflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
    - Standortgerechte und heimische Gehölze sind z. B.:
      - Vogelkirsche Prunus avium
      - Traubeneiche Quercus petraea
      - Hainbuche Carpinus betulus
      - Feldahorn Acer campestris
      - Bergahorn Acer pseudoplatanus
      - Hornbuche Corylus avellana
      - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
      - Brombeere Rubus fruticosus
      - Hartweige Lonicera xylosteum
      - Hundertkronen Rosa canina
      - Kreuzdorn Rhamnus alaternus
      - Waldröbe Clematis vitalba
      - Schlehe Prunus spinosa
      - und hochstämmige lokale Obstbäume (z. B. Birne Clapp's Lieblich, Apfel Ontario)
      - (\*) für Hecken besonders geeignet
  - 1.2 Bei den Flächen, die gemäß § 10 HHO gärtnerisch anzulegen sind, ist zu beachten:
    - Mindestens 20 % sind davon mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
    - Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau, davon jeder 4. mehr als 10 m hoch werdend (erstübertragender Hausbau), zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein firstübertragender Hausbau zu pflanzen.
- Die Pflanzungen, die auf den Pflanzstreifen vorgenommen werden müssen, sind auf diese Festsetzung anzurechnen. Die Alleebäume, die gemäß der Festsetzung Nr. 1.3 gepflanzt werden müssen, sind nicht auf diese Festsetzung anzurechnen.
- Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.
- 1.3 Je Grundstück ist zwischen Straße und Baugrenze ein Alleebau zu pflanzen. Besonders geeignet sind z. B.:
  - Feldahorn Acer campestris
  - Bergahorn Acer pseudoplatanus
  - Traubeneiche Quercus petraea
  - Hainbuche Carpinus betulus
- 1.4 Bei Parkplätzen, die zum Abstellen von mehr als vier Fahrzeugen geeignet sind, ist alle 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder auf der Stirnseite auf einem mindestens 1,2 m breiten Grün-/Pflanzstreifen anzupflanzen.
  - Besonders geeignet sind z. B.:
    - Spitzahorn Acer platanoides
    - Bergahorn Acer pseudoplatanus
    - Rhus glabra Rhus glabra
    - Hainbuche Carpinus betulus
    - Weißbuche Crataegus laevigata
    - Fische Ficus excelsior
    - Stieleiche Quercus robur
- 1.5 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streubstwie" sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, so daß nach Pflanzung der Abstand zwischen den Baumstämmen rd. 20 m betragen. Eine Einsaat mit einer Wiesensaatung darf nicht erfolgen. Der Samen ist aus einer nahegelegenen artenreichen Mähwiese zu gewinnen. Die erste Mäh ist nach dem 01.07. und die zweite Mäh nach dem 15.09. vorzunehmen. Vor allem unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen.
- 1.6 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Vogelschutzgehölz" dürfen nur heimische Gehölze durch Gehölze gleicher Art ersetzt werden. Weitere Pflanzungen sind unzulässig. Die Pflege der Streubstwie muß zweischichtig erfolgen. Die erste Mäh ist nach dem 01.07. und die zweite Mäh nach dem 15.09. vorzunehmen. Ungemähte Bereiche sind zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen.
- 1.7 Entlang der Grabengrenze sind im Böschungsbereich Erlen und Weiden (Alnus glutinosa, Salix fragilis, Salix caprea und andere einheimische Arten) in gegenseitigen Abstand von 1,5 bis 2 m zu pflanzen. Die entstehende Kraut- und Grasvegetation ist durch einschürige Mäh zu erhalten. Die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubstwie" mit zweischüriger Mäh ist durch zweischürige Mäh zu pflegen. Eine Einsaat mit einer Wiesensaatung darf nicht erfolgen. Der Samen ist aus einer nahegelegenen artenreichen Mähwiese zu gewinnen. Die erste Mäh ist nach dem 01.07. und die zweite Mäh nach dem 15.09. vorzunehmen. Ungemähte Bereiche sind zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen.
- 1.8 Die 7 m breiten Straßen, Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offentypigen bzw. offentypigen Materialien wie Kammkammersteinen, Verbundsteinen mit Fase, Schotterdecke, Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen, wenn aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der betroffenen Behörden keine Bedenken bestehen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein. Der Fuganteil muß mindestens 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offentypige bzw. wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

**1. ÄNDERUNG**

**Geänderte Textliche Festsetzungen**

- 1.5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streubstwie" sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, so daß nach Pflanzung der Abstand zwischen den Baumstämmen rd. 20 m beträgt. Eine Einsaat mit einer Wiesensaatung darf nicht erfolgen. Der Samen ist aus einer nahegelegenen artenreichen Mähwiese zu gewinnen. Die Pflege der Streubstwie muß zweischürig erfolgen. Die erste Mäh ist nach dem 01.07. und die zweite Mäh nach dem 15.09. vorzunehmen. Vor allem unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen.
- 1.6 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Vogelschutzgehölz" dürfen nur abgängige Gehölze durch Gehölze gleicher Art ersetzt werden. Weitere Pflanzungen sind unzulässig. Die Pflege des Vogelschutzgehölzes ist durch ein abschnittsweise "Auf-den-Stock-Setzen" sicherzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Die Freiflächen sind als Sukzessionsfläche zu erhalten.
- 1.7 Entlang der Grabengrenze sind im Böschungsbereich Erlen und Weiden (Alnus glutinosa, Salix fragilis, Salix caprea und andere einheimische Arten) im gegenseitigen Abstand von 1,5 bis 2 m zu pflanzen. Die entstehende Kraut- und Grasvegetation ist durch einschürige Mäh zu erhalten. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Wiese mit zweischüriger Mäh" ist durch zweischürige Mäh zu pflegen. Eine Einsaat mit einer Wiesensaatung darf nicht erfolgen. Der Samen ist aus einer nahegelegenen artenreichen Mähwiese zu gewinnen. Die erste Mäh ist nach dem 01.07. und die zweite Mäh nach dem 15.09. vorzunehmen. Ungemähte Bereiche sind zu belassen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzuführen.

**Zusätzliche Festsetzung der 1. Änderung**

- 1.9 Den Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 8a BNatG die Eingriffflächen entsprechend der nachfolgenden Tabelle zugeordnet:

Grundstücke und Flächen, auf denen Eingriffe erwartet werden	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit der Zweckbestimmung
Gemeinbedarf	"Streubst, Index 1"
Mischgebiet, Trafostation	"Streubst, Index 4", Grünfläche Wiese u. Gewässer
Spielplatz	Streubst, Index 2

Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen (öffentl. Straße, Fußweg) erwarteten Eingriffe werden durch Maßnahmen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Vogelschutzhecke" und "Streubstwie, Index 3" ausgeglichen bzw. ersetzt.

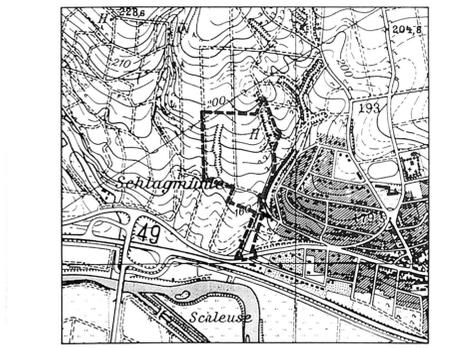
Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durch die Stadt durchzuführen.

**PLANVERFAHREN DER 1. ÄNDERUNG**

**Hörung der Betroffenen**  
Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 12.12.94 über die Änderung informiert und hatten gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG Gelegenheit zur Stellungnahme.

**Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeindevertretung hat diese Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung gem. § 10 BauGB am 23.05.95 als Satzung beschlossen.

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich am 22.06.95 bekanntgemacht. Die B-Plan-Änderung ist damit rechtskräftig geworden.



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 11. Sept. 1991 übereinstimmen.

Wetzlar, den ... Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises Katasteramt im Auftrag

Stand: 12.12.94

BEARB.	DATUM	NAMEN	URHEBERRECHT	DIPL.-ING. ZILLINGER CONSULTING-TEAM MITTLE GIESSEN-BAD KÖSEN
GEZEICH.	DEZ 1994	KP	NACH DIN34	
GEPRÜFT	JULI 1995			
MASZSTAB	1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberbühl-West" Stadt Soims		ZEICHNUNGS-NR. 1215/95/76	
1:1000	- Mit integriertem Landschaftsplan -		ERSATZ FÜR ERSETZT DURCH:	