

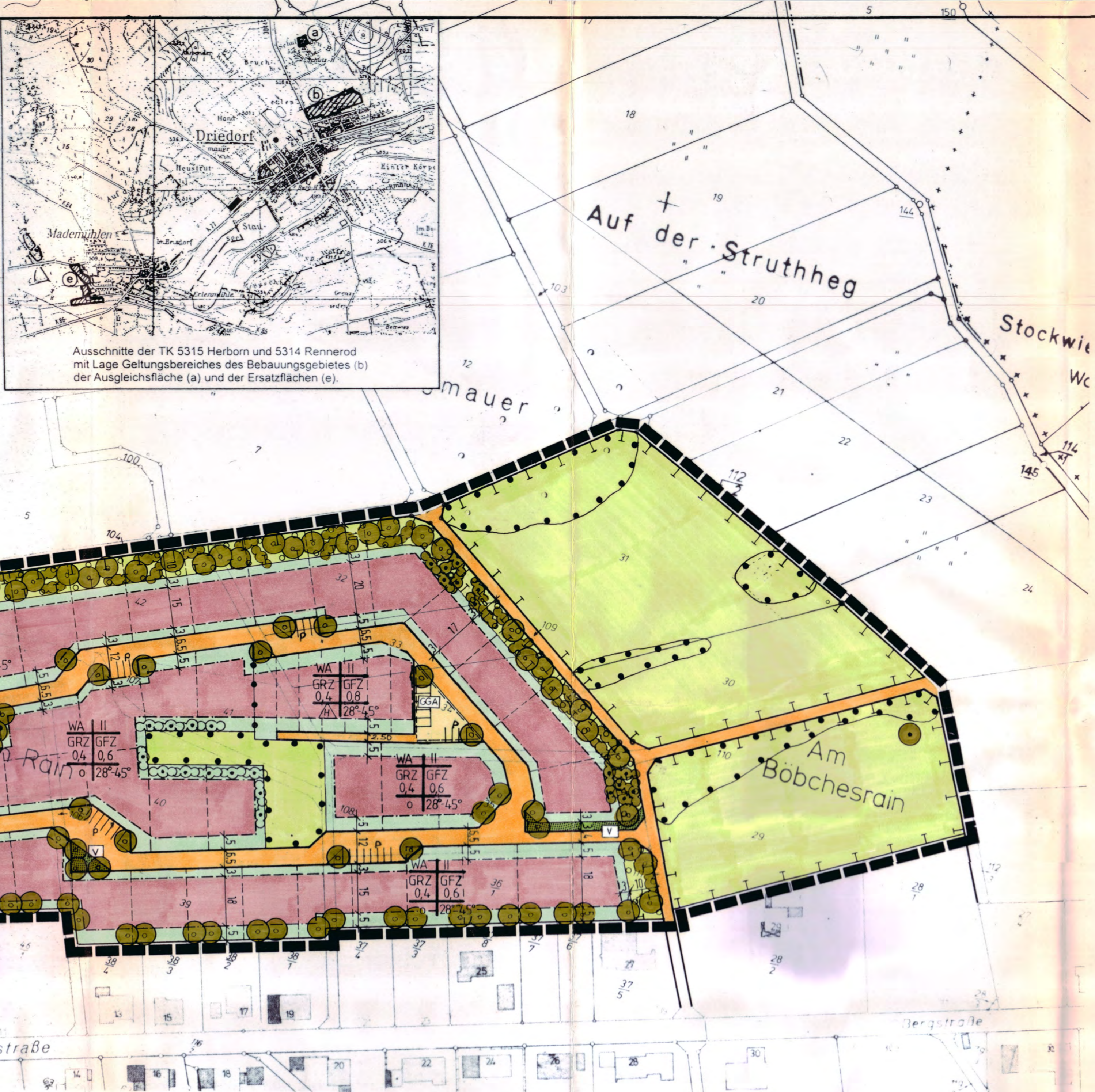
ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 30.3.1994 ÜBEREINSTIMMEN. DIE BESCHNITTUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 19.4.1994
 IM AUFTRAG
 DER LANDRAT DES
 LAHN-DILL-KREISES
 KATASTERAMT
 E 520/94
 Gem. DRIEDORF
 Flur: 11, 12, 13
 Maßstab 1:1000

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN; SONSTIGES

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

Ausschnitte der TK 5315 Herborn und 5314 Rennerod mit Lage Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes (b) der Ausgleichsfläche (a) und der Ersatzflächen (e).



- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.1 Gem. § 29 (3) BauNVO**
 2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
 2.1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdrüchtig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune). 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 Gebäudeaußenfassaden 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 hochstammige, heimische Obstbäume zu pflanzen. Bei der Baudurchführung sind die erhaltenden Gehölze nach DIN 18920 sowie RAS LD 4 zu schützen.
 2.2.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbäum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdrüchtig auszubauen.
 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) BauNVO für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randeingrünungen des Plangebietes sowie die Begrünungen des geplanten Dorfplatzes.
- 2.2.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 1. Interne Ausgleichsmaßnahmen:**
 Erhalt und Pflege der mageren Grünlandflächen und der Gehölzstrukturen. Auf den Flächen ist eine standort- und vegetationsangepasste Bewirtschaftung sicherzustellen. Die Gehölzreihen und Hecken sind in ihrer Struktur zu erhalten.
 - 2. Externe Ausgleichsflächen:**
 Hier soll ein strukturreiches, offenes Gehölz-Grünlandbiotop durch Pflanzung von einzelnen Baumgruppen und Lesesteinwäldern entstehen. Höhenlinienparallel sind Basaltsteinwälle aufzuführen. Sie sind mit begleitenden Hecken abzufassen. Zwischen den Steinwällen sind einzelne, standortgerechte Baumgruppen zu pflanzen.
 Um die sich auf der Fläche entwickelnde Krautschicht während der Anwachsphase der Bäume niedrig zu halten und den Verbüß zu verhindern, sind die Jungbäume mit einer Schicht Gehölzschnitt zu umgeben.

4. HINWEIS

- Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächwasser) verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDStGH unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- Solaranlagen sind zulässig.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstammige, heimische Obstbäume

Apfel: Bismarckapfel Bitterfelder Sämling Blattheimer Brauner Matapfel Breitbacher Dicker vom Hunsrück Geißel Richard Haugapfel Herrenapfel Jakob Leibel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Oldenburger Ontario Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Roter Boskop Rote Sternrenette Schafnase Schöner von Boskop Schneeapfel Winterrambour	Birnen: Alexander Lucas Clapps Liebling Grüne Jagdbirne Gute Graue Gute Luise Gelbter Butterbirne Pastorenbirne Nordhäuser Winterforelle Pflaumen/Zwetschgen Bühlers Frühzwetschge Kaiser Wilhelm Rheinischer Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge	Kirschen: Buttners Rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Typ Diemitz Schneiders späte Knorpel Große Prinzessin Frühe rote Meckenheimer
--	--	---

5.2 Bäume:

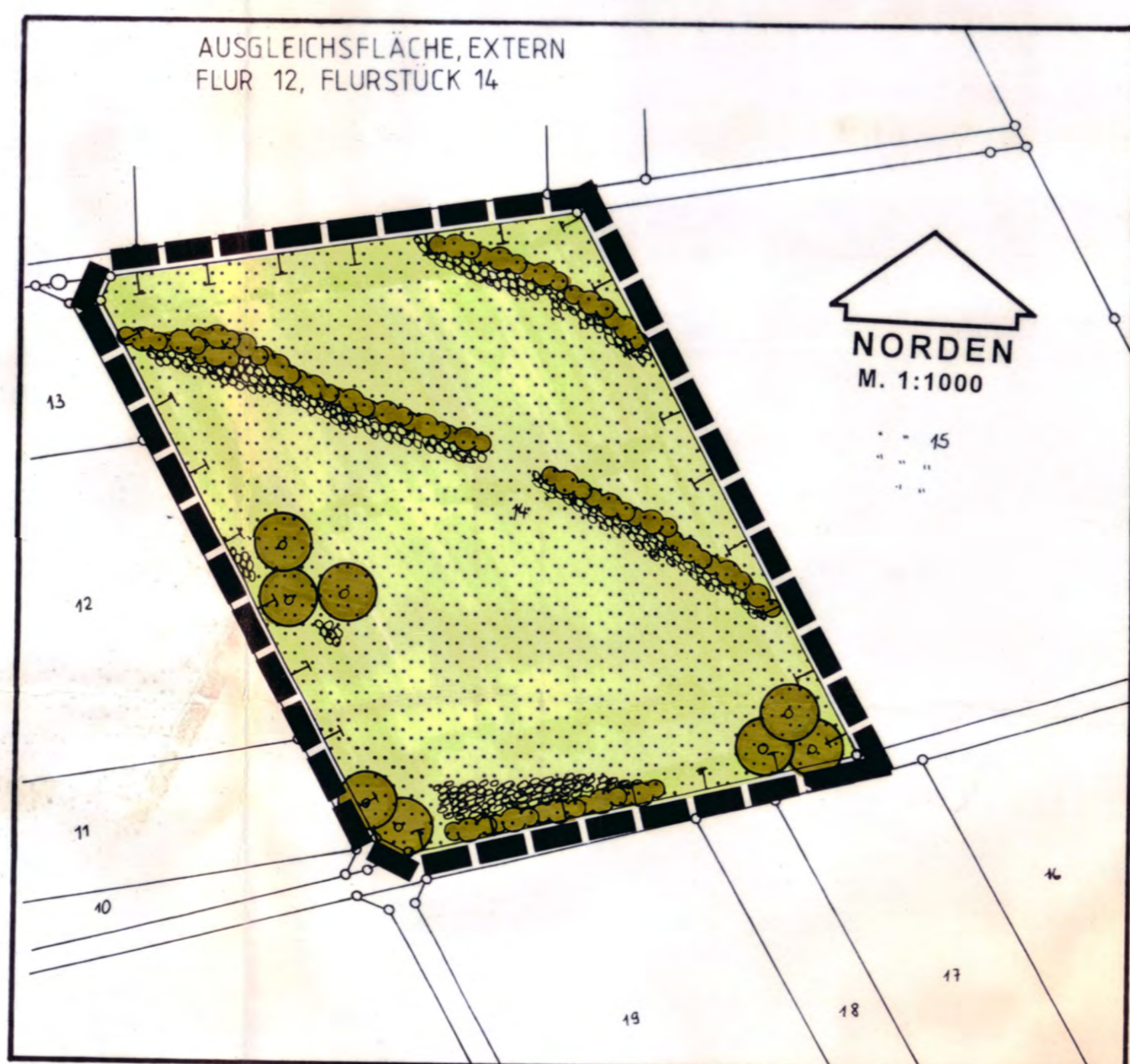
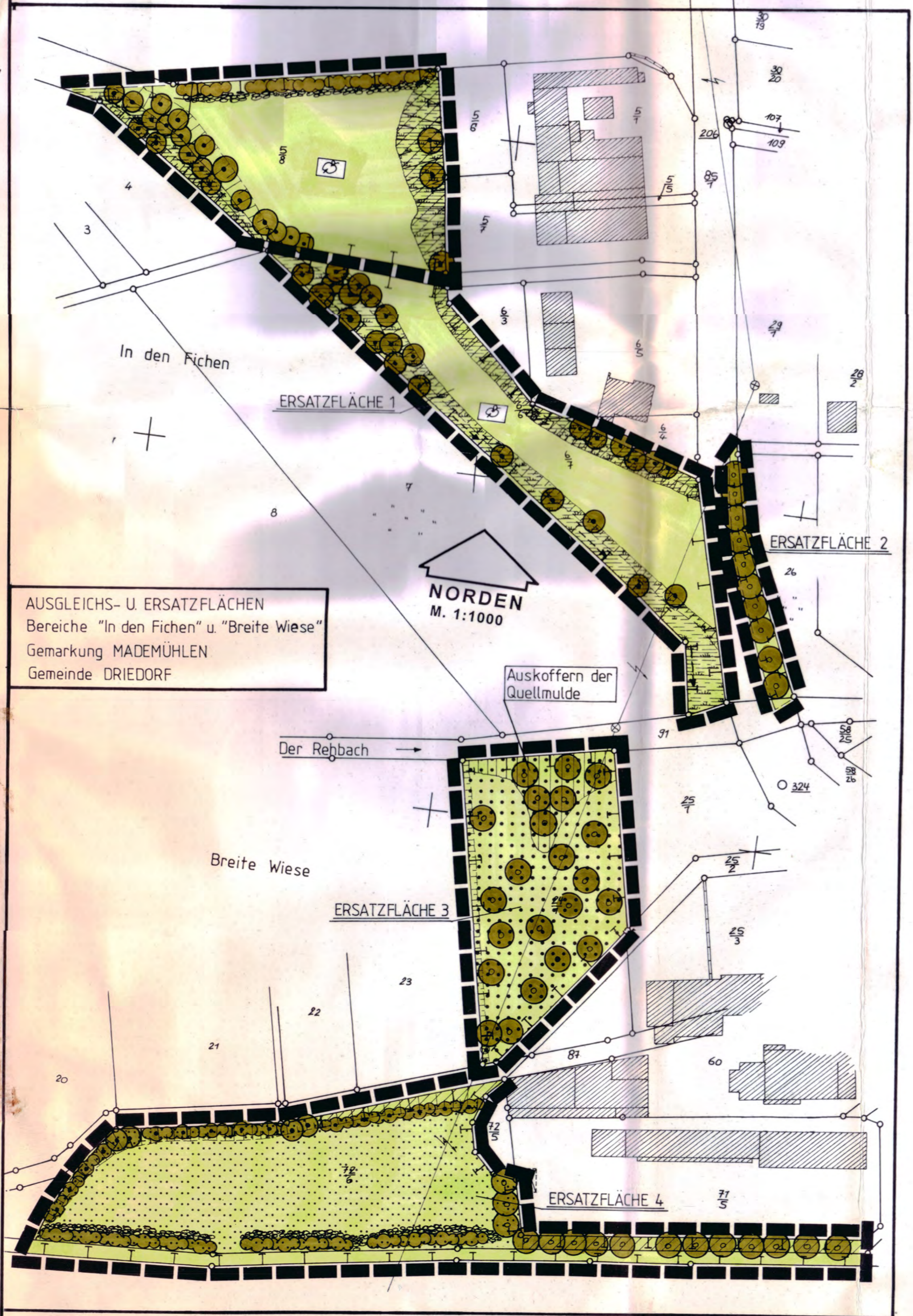
Acer pseudoplatanus Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Prunus avium Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphylloides Ulmus glabra	Bergahorn Spitzahorn Birke Hänfbuche Kotbuche Vogelkirsche Stieleiche Mehlbeere Birnensche Speierling Elsbeere Winterlinde Sommerlinde Bergulme
---	--

5.3 Sträucher:

Acer campestre Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Rosa canina	Feldahorn Elsenerhorn Gemeiner Sauerdorn Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenröhchen Liguster Gemeine Heckenkirsche Echte Mispel Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
---	--

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba Hedera helix Humulus lupulus Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia Spalierobst, Kletterrosen, Zaanrube, Wicken zur Befpflanzung von Einfriedungen	Waldrebe Efeu Hopfen Jelangerjelleber Selbstkletternder Wein
--	--

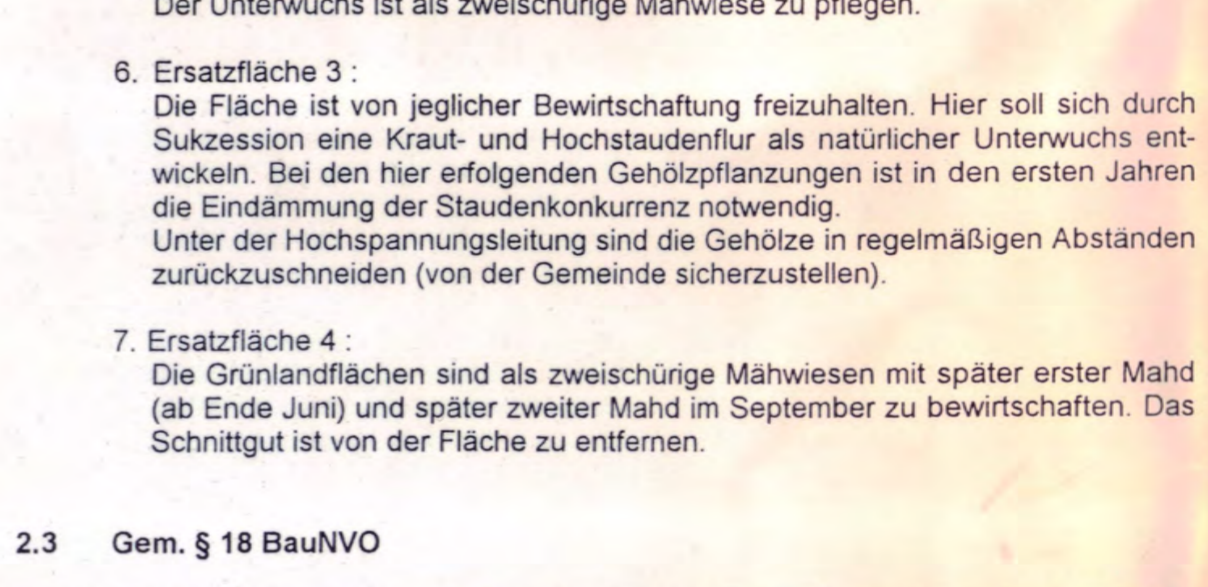


- 1.4 VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Umgrengung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
- 1.5 GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsrünst
 - Spielfeld
- 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Umgrengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB
 - Umgrengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB
 - Extensives Grünland
 - Naßstaudenflur
 - Nitrophytische Hochstaudenflur
 - Ruderaler Schotterterrassen
 - Anlage eines Hains aus Edelalpböholz
 - Obstweide
 - Zu erhaltende Bäume
 - Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
 - Zu erhaltende Sträucher
 - Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
 - Anzupflanzende Hecke auf Lesesteinwällen
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
 - Lesesteinriegel
 - Fließgewässer
 - Periodisches Fließgewässer
 - Boschung

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.
- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrengzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MiE Mischgebiet
 - SOB Sondergebiet Hotel
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - || | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - o Offene Bauweise
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Zulässige Dachneigung
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3. Ersatzfläche 1, Flurstück 6/7 u. 5/8 (teilw.), Flur 30 ("In den Fischen", Gem. Mademühlen):**
 Hier ist eine Obstweide aus Hochstammobstbäumen anzupflanzen (Pflanzabstand 8-10 m). Auf eine Vorbereitung des Boden ist zu achten. Der vorhandene Unterwuchs ist zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu artenreichem, standortgereichem Grünland zu entwickeln.
 Am Nordrand der Fläche ist ein Heckenzug auf einem Lesesteinwall anzulegen, als Schutz vor Emissionen der angrenzenden Straße K 77. Der Bewuchs der Randecke und der feuchten Mulde ist zu erhalten, die Entwicklung dieser Gebiete hat weiterhin durch Sukzession zu erfolgen.
 - 4. Ersatzfläche 2, Flurstück 65/1 (teilw., randl. Teil der K 77), Flur 30, Gem. Mademühlen:**
 Die vorhandene Fichtenreihe ist zu entfernen. Stattdessen ist eine starbenbleibende Großbaumallee aus Linden und Ahorn anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Der Unterwuchs ist zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu entwickeln.
 - 5. Ersatzfläche 3, Flurstück 24/1, Flur 30 ("Breite Wiese", Gem. Mademühlen):**
 Die Quellmulde ist auszukoffern. In diesem Bereich ist durch initiale Erlenpflanzung ein Erlenbruchwald zu entwickeln. Der Unterwuchs soll durch Sukzessionsprozesse entstehen.
 Auf den höherliegenden Bereichen ist die Entwicklung eines Edelalpböwaldes durch Initialpflanzung einzuleiten (Linden, Ahorn, Ulmen, Pflanzabstand ca. 10-20 m). Auch hier soll sich der Unterwuchs durch Sukzessionsprozesse einstellen.
 - 6. Ersatzfläche 4, Flst. 72/6 (teilw.) u. 166 (teilw.), Flur 30 ("Breite Wiese", Gem. Mademühlen):**
 Die südlich gelegene Fichtenreihe ist zu roden. Hier und auf dem wegbleibenden Schotterstreifen ist eine Baumallee anzulegen (Linden, Ahorn, Pflanzabstand 8-10 m). Die vorhandene Erdmulde ist auf der Pferdekoppel zu verteilen (Entwicklung eines artenreichen, standortgereichem Mähgrünlandes durch Heubümmersaat).
 Die Landschaftshecke ist zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu sichern und zu entwickeln.
 Am Nordrand der Fläche ist ein Heckenzug auf einem Lesesteinwall anzupflanzen (Schutz vor Störfleüssen des Wirtschafts-/Radwegs).
- 2.2.9 Pflegemaßnahmen**
- 1. Allgemeines:**
 Eine Düngung oder der Einsatz von Bioziden jeglicher Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig. Für die Gehölzpflanzungen ist vor allem in der Anwachszeit eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Die angelegten Obstbaumweiden sind zweimal jährlich zu mähen (späte erste Mahd ab Juni und späte zweite Mahd). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine extensive Beweidung ist möglich (keine Koppeln oder festen Einfriedigungen, keine Zufütterung, Schutz der Obstbäume vor Verbüß).
 2. Interne Ausgleichsflächen (artenreiche Grünlandgesellschaften/Gehölzstrukturen):
 Die Bewirtschaftung der Flächen orientiert sich an der bisherigen Nutzung (weitere Entwicklung in Richtung hoher Artenvielfalt und Strukturreichtum). Bei einer Nutzung als extensive Mähweiden ist mit einem Mähbaiken zu mähen, das Schnittgut ist als Heu abzutransportieren.
 3. Externe Ausgleichsflächen:
 Die Fläche ist anfangs durch eine Mulchmahd (Juni/Juli) zu pflegen, anschließend zu beweidern (keine Koppeln oder festen Einfriedigungen, keine Zufütterung). Im Falle einer Beweidung sind die aufkommenden Gehölze alle 5 bis 7 Jahre zu entfernen.
 4. Hecken (Ausgleichsflächen und Ersatzfläche 4):
 Die Hecken sind alle 10 bis 25 Jahre "auf den Stock zu setzen". Hierbei ist abschnittsweise vorzugehen, indem ein einjähriges Jahr nur etwa ein Drittel der Hecke auf den Stock gesetzt wird. Einzelne Bäume als "Überhälter" in einem Abstand von ca. 20 m sind zu belassen. Der Heckenschnitt darf nur im Winterhalbjahr erfolgen (15. Sept. bis 15. März). Kleineres Schnittgut ist zu entfernen, größeres Totholz kann belassen werden. Ein Verbrennen des Schnittguts vor Ort ist nicht zulässig.
 - 5. Ersatzfläche 2:**
 Der Unterwuchs ist als zweischürige Mähweide zu pflegen.
 - 6. Ersatzfläche 3:**
 Die Fläche ist von jeglicher Bewirtschaftung freizuhalten. Hier soll sich durch Sukzession eine Kraut- und Hochstaudenflur als natürlicher Unterwuchs entwickeln. Bei den hier erfolgenden Gehölzpflanzungen ist in den ersten Jahren die Eindämmung der Staudenkonkurrenz notwendig.
 Unter der Hochspannungsleitung sind die Gehölze in regelmäßigen Abständen zurückzuschneiden (von der Gemeinde sicherzustellen).
 - 7. Ersatzfläche 4:**
 Die Grünlandflächen sind als zweischürige Mähweiden mit später erster Mahd (ab Ende Juni) und später zweiter Mahd im September zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
 - Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
 - Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen. Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.



Zusatz zu 2.2.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Punkt 1. Interne Ausgleichsmaßnahmen:
 Die im geplanten Gebiet bestehenden Blockwall- und Gehölzstrukturen sind in ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen.
 Auf allen Grundstücksflächen, vorrangig als Grenzlinie zwischen Ober- und Unterlieger, sind hangparallele Stufenraine anzulegen, die relieforientiert das Baugebiet durchziehen. Sie sind stellenweise nutzungsbedingt zu unterbrechen.
 Die neu anzulegenden Wälle sind aus Basalt (z.B. aus den Baugruben) mehrschichtig aufzuhäufeln. Erdüberdeckungen sind nur als dünne Schicht zulässig. Die Befestigung ist mit typischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste direkt auf dem Wall oder am oberen/unteren Rand durchzuführen.
 Im Bereich dieser Blockwälle ist nur eine strukturverträgliche Pflege zulässig.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 29.09.1992
 Bürgermeister

BÜRGERBEITILGUNG
 Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch am 08.02.1995
 Bürgermeister

OFFENLEGUNG
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 18.12.1995 bis 19.01.1995 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Bebauung war gem. Hauptsatzung am 08.12.1995 vollendet.
 Bürgermeister

SÄTZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 17.01.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen.
 Bürgermeister

ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 20.12.1996, Mitteilungsbüro
 Bürgermeister