

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 Begrenzung der Höhen von Gebäuden

Es ist grundsätzlich nur die Mindestsockelhöhe gestattet, die sich aus den Anforderungen einer natürlichen Entwässerung des Erdgeschosses ergibt.

3. Bauflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Grünanteil im Bebauungsgebiet

Das Allgemeine Wohngebiet soll mindestens einen firstüberschreitenden Laubbaum je Grundstück aufweisen. In den "Vorgärten" des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzliche Gehölzanpflanzungen vorzunehmen. Zu verwenden sind heimische Laubholzarten vorzugsweise kleinkronige Hochstämme. Die versiegelte Fläche der Stellplätze ist auf ein Minimum (Fahrspuren) zu reduzieren.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGP

4.1 Wirtschaftswege

Die neuen Wege sind als Graswege auszuführen. Eventuelle Maßnahmen zur Verstärkung der Wegebefestigung sind auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, auf Versiegelung ist zu verzichten.

In den Wegen sind jeweils mindestens 1,5 m breite, unbefestigte Randstreifen als krautige Saume zu erhalten bzw. zu entwickeln. Sie sind alle 1 bis 2 Jahre im Hochsommer zu mähen; das Schnittgut ist abzutransportieren. Pestizideinsatz ist hier nicht zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Die vorhandene Ligusterhecke im Osten des alten Friedhofsteiles (Abgrenzung zu FSt 156/3) ist entlang der Wohnbaufläche bis auf eine Höhe von 2 m hochzuziehen und langfristig mindestens in dieser Höhe zu halten. Im nördlichen Erweiterungsteil des Friedhofes ist die Hecke durch eine 5 m breite Anpflanzung entlang der Flurstücke 156/2 und 157/1 zu ersetzen. Die Hecke ist als Schnitthecke zu pflegen. Alle weiteren randlichen Abpflanzungen sowie die Linden und Birken entlang der Hauptachsen sind zu erhalten.

Der neue Friedhofsabschnitt soll nach Süden eine etwa 10 m breite und Osten eine etwa 5 m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen und einigen traditionellen Ziersträuchern erhalten, im Westen des Erweiterungsteiles ist eine Schnitthecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Der alte Nord-Süd-Weg ist nach Süden in den Erweiterungsteil fortzusetzen, die begleitende Baumreihe entsprechend zu ergänzen. Die alten Obstbäume in den FSt. 147 bis 149 sind auch nach erfolgter Friedhofserweiterung möglichst lange zu erhalten. Die Wegeversiegelung ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Nicht belegte größere Grabfelder sind als zweischurige Wiesen zu pflegen.

An heimischen Gehölzen sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i>
Immergrüner Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i> "Atrovirens"

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der vorhandene Baumbestand auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen. Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig.

Besonders hervorzuheben sind:

- Der Walnußbaum FSt 156/3; bei Abgang ist der Walnußbaum nachzupflanzen.
- Die 3 Krimm-Linden und die Trauer-Weide im Nordteil des Friedhofs sowie die Sand-Birken am West-Ost-Weg; Eingriffe in die Krone durch Baumschnitt sind nur zur Erhaltung der Gesundheit der Bäume zugelassen.
- Die Obstbaumreihe in FSt 147 bis 149; auch bei Erweiterung der Friedhofsfläche sind die Obstbäume bis zur Überalterung zu erhalten, sie sind im Rahmen der Friedhofsunterhaltung oder im Rahmen von Nutzungsverträgen sachgemäß zu pflegen.

6.2 Erhaltung und Anlage von Schutzpflanzungen

Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig.

Friedhof:

- Die vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten. Die an der derzeitigen Südgrenze befindliche freiwachsende Hecke ist nach der Erweiterung des Friedhofs allmählich in eine locker aufgebaute Hecke umzuwandeln.

- Im Erweiterungsteil sind neue Abpflanzungen vorzunehmen:

Im Süden ist eine dichte, ca. 10 m breite, freiwachsende Hecke anzupflanzen, im Osten eine ca. 5 m breite, aber locker aufgebaute Hecke.

Für die Schnitthecke im Westen sind 3 Pflanzen je lfd. m zu setzen. Zu verwenden ist mehrmals verpflanzte Baumschulware,

Höhe 100 bis 125 cm. Im Süden sind auf je 4 qm Fläche 3 Gehölze zu pflanzen.

Im Osten ist auf je 2 qm ein Gehölz zu pflanzen. Zu verwenden ist Baumschulware in folgenden Mindestgrößen: Bäume mit einem Stammumfang in 18 - 20 cm, Heister 200 cm, Straucher 100 cm; alle Gehölze 2 x verpflanz.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf nicht öffentlichem Grund ist von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten zu dulden.

In nachstehend aufgeführten Bereichen sind Anpflanzungen wie folgt vorzunehmen:

Friedhof:

- Anpflanzung von Bäumen entlang der Hauptachsen: 3 Sand-Birken am West-Ost-Weg, 4 Winter-Linden am Nord-Süd-Weg und (nach natürlichem Abgang der vorhandenen Obstbäume) 6 weitere Winter-Linden an dessen Verlängerung im Erweiterungsteil

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9

(4) BauGB und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Baugestaltung

1.1 Dachneigung und Dachform

Für die Wohngebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig.

1.2 Dachdeckung

Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur rote oder in Baulücken rotbraune Materialien zu verwenden.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es sind Schleppgauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig.

Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Seitenwände der Gauben sind senkrecht auszuführen und müssen von Giebeln,

Gräten, Kerlen und anderen Gauben mindestens 2 m, waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden.

1.4 Die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind in Putz auszuführen.

2. Veränderung der Oberflächen (§ 10 (8) HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1,00 m zulässig.