



**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 , §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschößflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**FH** Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise

**—** Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

**□** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen **●** Bäume

**Sonstige Planzeichen**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeihenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

**1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO**

1.1.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

**1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) und (9) BauNVO**

- 1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig :
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für sportliche Zwecke
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen

**1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO**

1.3.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschößfläche mitzurechnen.

**1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**

1.4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung Befestigungen von Freiflächen (z.B. Zufahrt, Zugang) sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Dies gilt nur, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Insgesamt muß der Fuganteil aller befestigten Freiflächen in der Summe mindestens 33% betragen.

1.4.2 Ausgleichsmaßnahmen Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein 15 m breiter Streifen als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Als Maßnahmen ist die Umwandlung der Ackerfläche in Grünland mit extensiver Folgenutzung und die versetzt zweireihige Pflanzung von Obstbaumhochstämmen (Pflanzenabstand ca. 8 m) vorzunehmen.

**1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

1.5.1 Anpflanzung von Obstbäumen Auf Grundstücken, auf denen keine Obstbäume stehen, ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

**2.1 Dachform, Firsthöhe** Als Dachform sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt wird der talseitige, natürliche Geländeanschnitt bestimmt.

**2.2 Verwendung von Niederschlagswasser** Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm überdachter Grundfläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten bzw. zu versickern. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

**2.3 Fassadenbegrünung** Gebäudefassaden sind mindestens zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit der Anbringung von Kletterhilfen zu begrünen. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfdm zu pflanzen.

**2.4 Grünflächenanteil** Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese zu gestalten. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm.

**2.5 Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muß mind. 10 cm betragen. Über Erdgleiche hervortretende Sockelmauern sind nur entlang der Erschließungsstraßen als Stützmauern zulässig. Zäune sind zu mind. 70% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hecken aus heimischen Gehölzen sind als Grundstückseinfriedungen vorzuziehen.

**2.6 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten.

**3. HINWEISE**

3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

**4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

4.1 Obstgehölze historische regionaltypische Sorten als Hochstämmen

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Äpfel :                   | Birnen :                  |
| Bismarckapfel             | Alexander Lukas           |
| Bittenfelder Sämling      | Grüne Jagdbirne           |
| Blenheimer                | Gellerts Butterbirne      |
| Brauner Matapfel          | Gute Graue                |
| Brettacher                | Gute Luise                |
| Dicker vom Hunsrück       | Nordhäuser Winterforelle  |
| Gelber Richard            | Pastorenbirne             |
| Haugapfel                 |                           |
| Herrenapfel               | Zwetschgen :              |
| Jakob Lebel               | Bühlers Frühzwetschge     |
| Kaiser Wilhelm            | Ortenauer Hauszwetschge   |
| Landsberger Renette       | Wangenheims Frühzwetschge |
| Muskatrenette             |                           |
| Oldenburger               |                           |
| Ontario                   |                           |
| Orleans renette           |                           |
| Rheinischer Bohnapfel     |                           |
| Rheinischer Winterrambour |                           |
| Roter Booskop             |                           |
| Rote Sternrenette         |                           |
| Schafsnase                |                           |
| Schöner von Booskop       |                           |
| Schneepapfel              |                           |
| Winterrambour             |                           |

**4.2 Bäume**

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>    | - Spitzahorn   |
| <i>Betula pendula</i>      | - Birke        |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - Hainbuche    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - Rotbuche     |
| <i>Prunus avium</i>        | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>       | - Stieleiche   |
| <i>Sorbus aria</i>         | - Mehlbeere    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - Eberesche    |
| <i>Sorbus torminalis</i>   | - Elsbeere     |
| <i>Sorbus domestica</i>    | - Speierling   |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | - Sommerlinde  |
| <i>Ulmus glabra</i>        | - Bergulme     |

**4.3 Sträucher**

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Acer campestre</i>       | - Feldahorn  |
| <i>Amelanchier ovalis</i>   | - Felsenbirne  |
| <i>Berberis vulgaris</i>    | - Gemeiner Sauerdom  |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Roter Hartriegel   |
| <i>Cornus mas</i>           | - Kornelkirsche  |
| <i>Corylus avellana</i>     | - Hasel  |
| <i>Cataegus monogyna</i>    | - eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn                                       |
| <i>Euonymus europaeus</i>   | - Pfaffenhütchen   |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | - Liguster   |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Heckenkirsche  |
| <i>Mespilus germanica</i>   | - Echte Mispel   |
| <i>Rhamnus catharticus</i>  | - Kreuzdorn  |
| <i>Rhamnus frangula</i>     | - Faulbaum   |
| <i>Rubus spec.</i>          | - Brombeere, Himbeere  |
| <i>Rosa canina</i>          | - Hundsrose  |
|                             | (weitere Rosenwildformen, nicht aber Rosa rugosa - Kartoffelrose |
|                             | - Salweide   |
| <i>Salix caprea</i>         | - Schwarzer Holunder   |
| <i>Sambucus nigra</i>       | - Gewöhnlicher Schneeball  |
| <i>Viburnum opulus</i>      |  |

**4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i>  | - Waldrebe      |
| <i>Hedera helix</i>  | - Gemeiner Efeu |
| <i>Humulus lupulus</i>   | - Hopfen        |
| <i>Lonicera caprifolium</i>  | - Geißschlinge  |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i>   | - Wein          |
| <i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Begrünung von Einfriedigungen</i> |                 |

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.1998 gefasst. Die ortsübliche Veröffentlichung gem. Hauptsatzung erfolgte am 13.11.1998.

**2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 16.11.1998 bis zum 20.11.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 13.11.1998.

**3. BETEILIGUNG DER BÜRGER**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 23.11.1998 bis zum 23.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 13.11.1998.

**4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.11.1998 bis zum 23.12.1998 aufgefordert.

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 15.11.1999 von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Amöneburg, den 25. April 2000

Bürgermeister

**6. INKRAFTTRETEN**

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 10.12.1999 öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Amöneburg, den 25. April 2000

Bürgermeister



Bebauungsplan  
"In den Baumgärten"

Plan: Fassung der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB **02/00**

bearb.: Geyer/Hausmann      gez.: Schweifest      gepr.: M. Hausmann

Datei: AM08\_BPL.mc8      Plangröße: 0,4 qm

Mitbearbeitet und zusammengestellt.:      Bearbeitet:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



**PLANUNGSBÜRO DAMM**  
INHABER HEGEMANN

Am. Röhrenlager 4  
39633 Lohrberg-Dorle  
Tel. 05441 89005-0  
Fax. 05441 89005-20

Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar-Wenkbach  
Tel.: 06426/92076 \* Fax: 06426/92077  
Planungsbuero-Gross@t-online.de

Maßstab 1:1.000