

TEXTFESTSETZUNGEN

- Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Maßnahmen zur Grundwasserneubildung § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Zisternen zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind zulässig (Fassungsvolumen mindestens 25 l/qm projektierte Dachfläche).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Die Fläche F1 ist als Extensivgrünland zu pflegen und zu nutzen; jährliche, maximal zweischürige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden soll; keine Düngung, kein Pestizideinsatz, Abtransport des Mahdgutes.
 - Auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen F2 ist das Ziel der Pflege die Wiederherstellung beziehungsweise Erhaltung artenreicher Biozönosen extensiv genutzter Wiesen. Die nachfolgend beschriebenen Pflegemaßnahmen sind demnach zu treffen: Die beiden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in gleicher Weise und jeweils zur gleichen Zeit auszuführen sind.

Grundpflege
Die Grundpflege umfaßt die einmalige Bearbeitung der Pflegeflächen mit einem (tief eingestellten) Mulchgerät. Dabei sollen:

 - Geländeunebenheiten, auch die Ameisenhögel, geschliffen,
 - die Vegetation samt abgestorbener Pflanzenteile auf den gesamten Grünlandflächen kurz abgeschnitten
 - und alle Gehölze von weniger als 1,5 m Höhe sowie sämtliche einzeln stehenden Holunder-Sträucher beseitigt werden. Die übrigen in der Planzeichnung dargestellten Gehölze bleiben erhalten, auch wenn sie die nachfolgende Wiesenutzung etwas erschweren.

Das Mulchgut verbleibt auf der Fläche. Die Grundpflege sollte vorzugsweise in der Zeit zwischen Mitte Juli und Anfang September durchgeführt werden. Keinesfalls darf die Grundpflege im Frühjahr vor Ende Juni erfolgen um Vogelbruten nicht zu stören.

Jährliche Pflegemaßnahme mit Abtransport des Mahdgutes
Nach Durchführung der Grundpflege beginnt im darauffolgenden Jahr die jährliche Mahd. Gemäht werden all jene Bereiche der beiden Teilgebiete, die nicht mit geschlossenen Gehölzen bewachsen sind. Der Mähtermin ist in der Zeit zwischen dem 1. und dem 20. Juli zu legen (bei extrem ungünstiger Witterung kann ein späterer Termin gewählt werden, der aber nicht nach dem 5. August liegen soll). Das Mahgut muß auf der Fläche gehäut und anschließend abgefahren werden.
Bei maximal zweischüriger Mahd kann der erste Schnitt ab dem 20. Juni vorgenommen und die zweite Mahd je nach Aufwuchs frei gewählt werden.
Die Flächen werden in jedem Fall weder mineralisch noch organisch gedüngt. Eine Beweidung durch die Flächen ist ebenfalls nicht zulässig. Die Mahd erfolgt bis dicht an die Gehölze, um deren Ausbreitung zu verhindern. Der Abtransport des Mahdgutes muß bei trockener Witterung erfolgen und so vorgenommen werden, daß keine Bodenverwindungen oder -verdichtungen verursacht werden.

Pflege der Gehölze
Mittelfristig kann sich die Pflege der Gehölze darauf beschränken, ihre Ausbreitung durch die regelmäßige Mahd zu unterbinden. In etwa 10 Jahren wird zu entscheiden sein, ob einzelne Bäume oder sehr groß gewachsene Büsche zu entfernen beziehungsweise auf den Stock zu setzen sind, um eine zu starke Beschattung der Wiese zu vermeiden.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor den Lärmmissionen der Landesstraße 3046 müssen zur Einhaltung des lt. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) festgelegten Immissionsrichtwertes von 49 dB(A) während der Ruhezzeiten folgende Vorkehrungen getroffen werden:
Im gekennzeichneten Bereich sind auf den Gebäudeseiten, die der Landesstraße 3046 zugewandt sind, keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB**
 - Die vorhandenen Gehölzbestände sind unbedingt zu erhalten. Jegliche Bebauung und Einfriedungen mit Mauern, Zäunen und standortfremden Gehölzarten ist zum Zwecke einer naturnahen Entwicklung untersagt.
 - Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten; für notwendige Abholungen der anzuliegenden Flächen sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenliste) durchzuführen.

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet werden 3,05 ha der Flächen F2 für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Endseiferwies zugeordnet.

Festsetzungen gemäß § 118 HBO

 - Stellplätze für PKW, Grundstückszufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zu dieser Bauweise ist auch eine fugenreiche (Fugenanteil mindestens 6 % der Fläche) in Sandbett verteilte Pflasterung zu zählen (keine Plattenbeläge). Die Fugen dürfen allerdings nicht vermörtelt werden.
 - Einfriedungen dürfen keine geschlossene Wandfläche bilden und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind lebende Einfriedungen. Einfriedungsmauern sind nur an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. Der obere Abschluß der Einfriedungsmauern darf keine überstehende Kante (Tropfkante) haben. Empfohlen werden Holz- Staketenzäune und Hecken. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparisshecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind, sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.
 - Mindestens 80 % der nicht durch Gebäude überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen, davon sind mindestens 25 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch 10 qm). Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum zu pflanzen.
 - Eine anthrazitfarbene Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist zwingend vorgeschrieben. Bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 10°) bei Nebengebäuden wird die Verwendung von grabwachsenen Erdschichten empfohlen. Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß	am 18. 12. 1991	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.1992 bis 21.02.1992
Bekanntgemacht	am 05. 02. 1992	bekanntgemacht am 05. 02. 1992
		Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB vom 02. 03. 1992 bis 15. 04. 1992
1. Entwurfsbeschuß (Offenlegungsbeschluß)	am 10. 11. 1992	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 10. 12. 1992 bis 11. 01. 1993
2. Entwurfsbeschuß (Offenlegungsbeschluß)	am 14. 10. 1993	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04. 11. 1993 bis 18. 11. 1993
3. Entwurfsbeschuß (Offenlegungsbeschluß)	am	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis
4. Entwurfsbeschuß (Offenlegungsbeschluß)	am	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bis
Satzungsbeschuß	am 15.12.1993	Bekanntgemacht am
		Bestätigung der Verfahrensvermerke
		Greifenstein den 27. DEZ. 1993
		Bürgermeister

Verfahren nach der 1. Offenlegung gemäß § 2 BauGB Maßnahmen G

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.12.1993
rechtskräftig ab 23.12.1993

Greifenstein den 27. DEZ. 1993
Bürgermeister

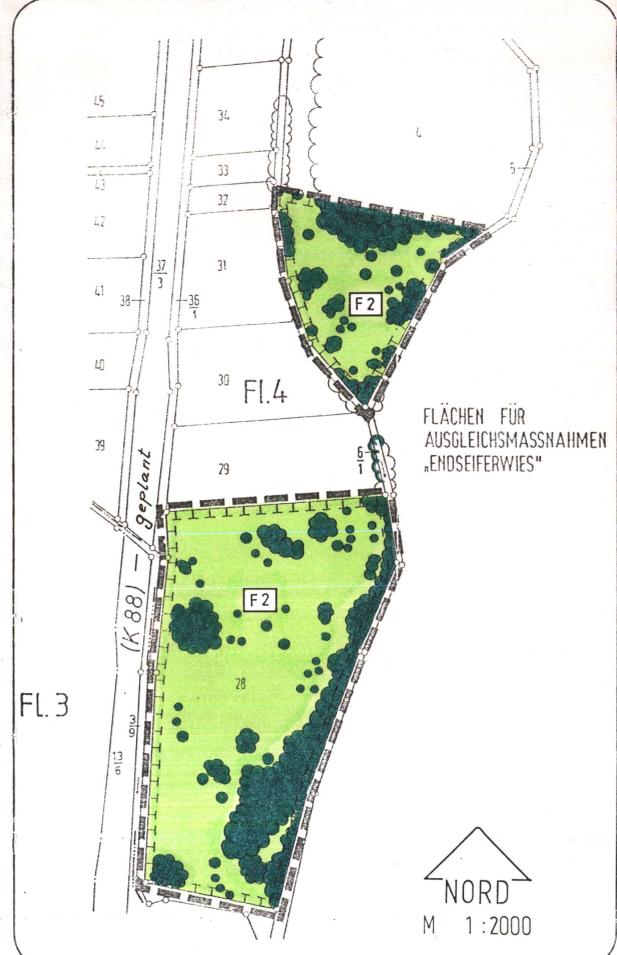
Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemarkung:
Flur:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 1.12.1992 ÜBEREINSTIMMEN.
DIE BESCHEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 1.12.1992, IM AUFTRAG
DER LANDRAT DES
LAHN-DILL-KREISES
- KATASTERAMT -
E1952/92

den 199



- PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Art der baulichen Nutzung:
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - 0,4 Grundflächenzahl (0,5) Geschosflächenzahl
 - FH max. 9,5m Maximal zulässige Firsthöhe gemessen vom natürlichen Gelände vor Beginn der Bauarbeiten
 - 0 offene Bauweise
 - Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
 - WW Wirtschaftsweg AWW Anliegerweg (verkehrsberuhigt)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Hauptversorgungsleitung: 20 kV-Leitung (nachrichtlich übernommen)
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und für ergänzende Pflanzungen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Öffentliche Grünflächen (V) Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche: Gehölzfläche (P)
 - Wasserfläche
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen
 - Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden (mögliche Abweichung maximal 10 Grad)
 - Zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden
 - Unverbindliche Darstellung der Grundstücksgrenzen

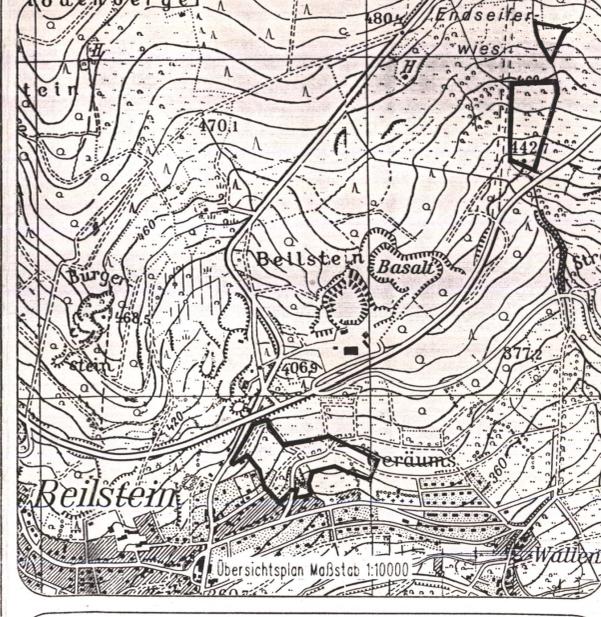
dipl. Ing. m. benzko
bruno koch
dipl.-Ing. städtebauliche Architekt u. planungslehre für siedlung und landschaft
büro: alle chaussee 4 35514 odlar - werder tel.: 06443-471 u. 1411 telefax: 06443-472

planbearbeitung

BEARBEITUNG:
Bearbeiter: Dr. Bernd Nowak Bettina Schulz

Gesellschaft für ökologische Landschaftsplanung und Forschung GÖLF
Dr. Bernd Nowak Bettina Schulz Denkmalstraße 19 Postfach 1152 6331 Hohenahr-Erd. Tel.: (06440) 2939

ARCHITEKTEN - STADTPLANER
DÜRINGER & PARTNER
Meisenweg 2 · 63169 Dillenburg · Tel. 02773 9057 · Fax 9845



GEMEINDE GREIFENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN 'REITZENSTRUTH / KLEINSCHIEFERKRAUT / BUCHLUNGSWIES'

GEMARKUNG BEILSTEIN