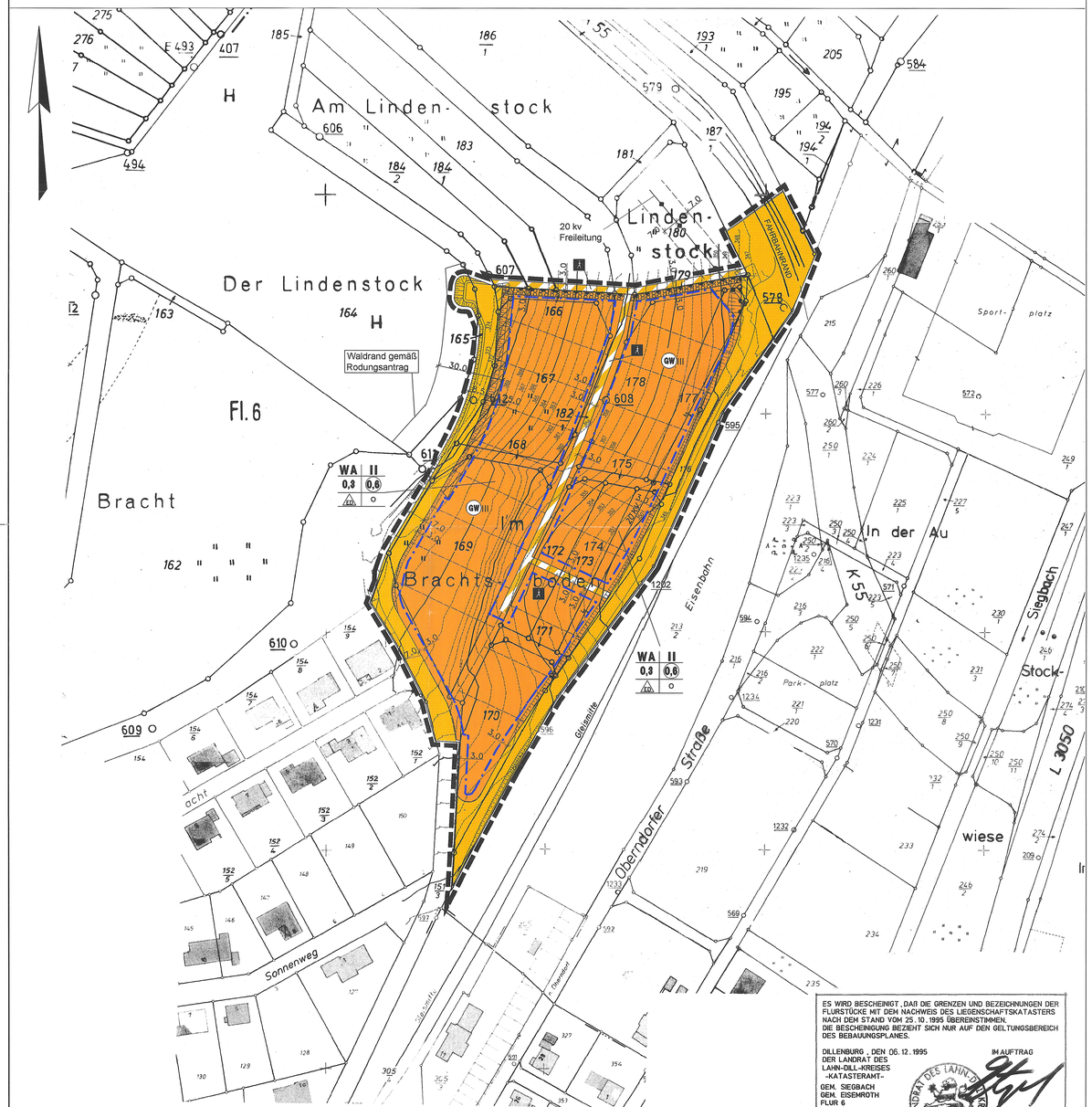
Ort: Siegbach
Ortsteil: Eisemroth
Plan Nr.: Am Bracht
genehmigt am: 29.09.2000
Bekanntm. abgeschl. am: 28.10.2000
wiederholt am 17.02.2001

BEBAUUNGSPLAN
" AM BRACHT "



ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 25.10.1995 ÜBEREINSTIMMEN.
DIE BESCHEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 06.12.1995
DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES
-KATASTERAMT-
GEM. SIEGBACH
GEM. EISEMROTH
FLUR 6
MASSTAB 1:1000

GA 3396/95

IM AUFTRAG

DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERAMTLICHEN DARSTELLUNG:

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- KREISGRENZE
- GRENZEINRICHTUNGEN ZÄUNE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- OBSTBAUMANLAGE
- GRÜNLAND
- MISCHWALD
- FL. 1 — BEZEICHNUNG DER FLUR
- 201 — FLURSTÜCKS NR.
- 310 — VERMESS. PKT. NR.
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGS-ANLAGE
- FREISTEHENDE MAUER

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- VORGESEHENE (NICHT BINDENDE) NEUE GRUNSTÜCKSGRENZE
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o — OFFENE BAUWEISE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ZWECKBESTIMMUNG:
- FUSSGÄNGERBEREICH
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- SCHUTZABSTAND ZUM WALD GEM. § 6 (15) HBO (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
- 20 kV FREILEITUNG MIT BEIDSEITIGEN SCHUTZSTREIFEN
- 355 — HÖHENSCHICHTLINIEN
- GW III — WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III

TEXTLICHE BAUPLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

1.1 Die gem. § 4 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 10,5 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).

2. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)

Im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind keine hochwachsenden Bäume zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 u. 20)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen.
Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

3.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gruppenpflanzung und heckenartig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:

Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Salweide	Salix caprea
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnußbaum	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:

Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

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.

3.3 Private Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig.
Wasserdurchlässige Bauweise muß nicht gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen die Fugen und der Unterbau wasserundurchlässig hergestellt werden.

3.4 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus ist das ungenutzte Niederschlagswasser zurückzuhalten. Die Zisternen und die Rückhaltungen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein.
Maßgebend für die Größe der Zisternen und der Rückhaltungen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.

4. Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen. Die Dachneigungen sind zwischen 30° und 50° zu wählen.
Die festgesetzte Mindestdachneigung darf bis auf 5° reduziert werden, wenn floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgesehen wird.

Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

5.1 Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5.2 Im Schutzabstand sind gem. § 6 Abs. 15 HBO keine baulichen Anlagen zulässig, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden.

5.3 Auf dem Flurstück 169 wurden vor einigen Jahren Auffüllungen vorgenommen. Diese Fläche ist daher in der Altflächendatei des Landes Hessens als Altablagerung registriert. Das Regierungspräsidium, Abt. Staatliches Umweltamt, ist daher vor Bebauung zu beteiligen. Evtl. sind besondere Überwachungsmaßnahmen während der Erdarbeiten erforderlich.

5.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 Bergwerksfeldern.
Während der Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten; ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

PLANVERFAHREN:

Bürgerbeteiligung:
Auf die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG verzichtet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG mit gleichzeitiger Benachrichtigung über die Offenlegung beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt.

Entwurfsbeschluß und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.09.99 als Entwurf zur Offenlegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG vom 24.11.97 bis einschl. 19.12.97 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 12.11.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 2. Offenlegung wurde vom 25.10.99 bis einschließlich 11.11.99 durchgeführt. Die Auslegung ist am 16.10.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung noch einmal geändert. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG angehört.

15. Juni 2000
Siegbach, ...
(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß:
Die Gemeindevertretung hat am 16.03.00 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung am 16.12.99 beschlossen.

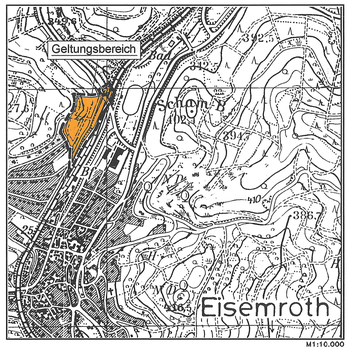
15. Juni 2000
Siegbach, ...
(Siegel) (Bürgermeister)

Genehmigung:

Genehmigt
mit Vfg. vom 29.09.2000
Az: 30261 00/01
Gießen, den 29.09.2000
Regierungspräsidium
Im Auftrag

Bekanntmachung:
Die Genehmigung nach § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG wurde gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der B-Plan ist damit rechtskräftig geworden.

Siegbach, ...
(Siegel) (Bürgermeister)



STAND: 13.09.1999

	DATUM	NAME
BEARB.	APR. 1996	LILL
GEZEICH.	APR. 1996	GAW
GEPRÜFT	SEPT. 1999	ZILL

URHEBER-RECHT NACH DIN 34

DIPL. – ING. ZILLINGER
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1
35396 GIESSEN

M.: 1:1.000

BAULEITPLANUNG GEMEINDE SIEGBACH
BEBAUUNGSPLAN „AM BRACHT"
OT. EISEMROTH

ZEICHNUNGS-NR.: 1196/9866
ERSATZ FÜR:
ERSETZT DURCH: