Ort: Siegbach
Ortsteil: Tringenstein
Plan Nr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes
genehmigt am: [illegible]
Bekanntm. abgeschl. am: [illegible]
Maßstab 1:0.: nd geo. Rfk.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STAND VOM 24.9.1993 ÜBEREINSTIMMEN.
DIE BESCHEINIGUNG BEZIEHT SICH NUR AUF DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.

DILLENBURG, DEN 7.10.1993 IM AUFTRAG
DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES
- KATASTERAMT - E1930/93

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

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
10°-40° Zulässige Dachneigung
GH Max. Gebäudehöhe, jeweils gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt

1.3 BAUGRENZEN

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
Fußweg

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
Streuobstwiese
Pflegemaßnahmen für die Streuobstwiesen:
- 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni durchzuführen ist.
- Für die Bewirtschaftung der Flächen ist der Einsatz von Dünger und Herbiziden nicht zulässig.
Wiederherstellung von Magerrasen

Zu erhaltende Laubbäume
Zu pflanzende, großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste
Zu erhaltende, hochstämmige Obstbäume
Zu pflanzende, hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste
Zu erhaltende Strauchgehölze
Zu pflanzende Strauchgehölze gem. Pflanzliste

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Sichtdreieck, von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. §-1 (4) BauGB

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

2.2 Gem. § 9 (1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projezierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

2.2.3 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderunsbewegungen von Kleintieren nicht behindert werden. Sie sind nur in Form von standortgerechten Hecken, Draht oder offenen Holzzäunen auszubilden. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.4 Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.

2.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.3 Es sind landschaftstypische, gedeckte Fassadenfarben zu wählen (z.B. grün, braun, beige, ocker, Sand- und Erdfarben).

3. MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG UND -VERMINDERUNG
Gem. § 9 (1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

3.1 Vorbemerkung

Grundsätzlich sind nur einheimische Pflanzen aufgeführt. Mit Ausnahme der Obstgehölze sind stets die Wildformen der aufgeführten Arten zu verwenden. Sie sollen aus dem Genom (= Erbgut) der Populationen der näheren Umgebung bezogen werden.

Aus Gründen der Eingriffsvermeidung wurde von der Absicht, die auf Flurstück 49/1 befindliche Magerrasenfläche mit in die Bebauung einzubeziehen, abgesehen. Diese Fläche fungiert stattdessen als Ausgleichsfläche

3.2 Maßnahme

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) bzw. 25 b) und Abs. 6 BauGB festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nord- und Ostrand sowie am Südwestrand des Gebietes (Flurstück 16/23).
Für die Pflanzung, die als Schutzpflanzung nach AID 39/1980 zu verstehen ist, sind folgende Gehölzarten zu verwenden (Pflanzbedarf insgesamt 1700 Pflanzen, Hochstämme (*) bzw. Sträucher):

Liste der Gehölze für die Eingrünung des Gewerbegebietes

Name	Stückzahl
- Feldahorn (Acer campestre)	160
- Hainbuche (Carpinus betulus)	160
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	150
- Hasel (Corylus avellana)	150
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	175
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	175
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	50
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	100
- Apfel (Malus domestica) *	30
- Vogelkirsche (Prunus avium) *	30
- Birne (Pyrus communis) *	30
- Stieleiche (Quercus robur) *	30
- Hundsrose (Rosa canina)	170
- Weinrose (Rosa corymbifera)	150
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia) *	30
- Winterlinde (Tilia cordata) *	30
- Bergulme (Ulmus glabra) *	30
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	50

Sträucher (2x verpflanzt, Wuchshöhe 125-150 cm) in Gruppen pflanzen, Lücken lassen.
* : Hochstämme (Stammhöhe 160-180 cm) sind einzeln zu pflanzen, Obstgehölze nur am Rand der Pflanzung.
Die vorhandene Bebauschung auf Flurstück 16/23 fungiert bereits als Sichtschutz, ist zu erhalten und in die Randeingrünung zu integrieren.

Alternierend und in unregelmäßigen Abständen Einbuchtungen in die Gehölze einplanen (durchschnittlich ca. 2 m Breite und ca. 20 m Länge, Abstand ca. 20 m), so daß ein unregelmäßiger Verlauf des Randes der Gehölzpflanzung entsteht. Hier sind die Spontanentwicklung von Pioniersträuchern wie Brombeere und die Entwicklung von Krautsäumen möglich. Insgesamt wird eine Erhöhung des Grenzlinieneffektes und damit verbunden eine größere Artenvielfalt ermöglicht.

Am Südrand (entlang des Fußweges): 2-5 m breiten Krautsaum belassen; Wegsaum regelmäßig mähen mit Abtransport des Mähgutes, keine Bepflanzungen. Ziel: Einbindung der Baumaßnahme in das Landschaftsbild, Sichtschutz; Schaffung eines Krautsaums von hoher ökologischer Wertigkeit (trocken-warmer Standortcharakter, Erhöhung des Grenzlinieneffektes).

3.3 Maßnahme
Eingrünung der Gebäude: Fassadenbegrünung, Pflanzung von Sträuchern. Diese Maßnahme ist auch am Baubestand dringend zu empfehlen.

Ziel der Maßnahme: Verminderung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
a) Selbstklimmer: Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidatus "Veitchii", Südfassaden)
b) Schlinger: Waldrebe (Clematis vitalba)
Geißschlinge (Lonicera caprifolium)
Weinrebe (Vitis vinifera)
c) Spalierobst

3.4 Maßnahme
Erhaltung der alten Buche auf Flurstück 16/23 bzw. 16/19 mit Baumscheibe, die mindestens so groß wie die nach unten projizierte Kronenfläche sein muß. Hier sind Versiegelungen aller Art sowie Ablagerungen zu unterlassen. Ggf. sollte die Baumscheibe durch einen Zaun oder Umsteinung gesichert werden.

3.5 Maßnahme
Pflanzung einer Hecke entlang der Süd- bzw. Südostgrenze des Gewerbegebietes (Flurstück 65 und 75):
2-reihig, Pflanzabstand 1 m; Gehölze sind artenweise in Gruppen zu pflanzen, um schwachwuchsigere Arten zu fördern.

Für die Anlage der Hecke sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Sträucher, 2x verpflanzt, Wuchshöhe 125-150 cm.

Name	Stückzahl
- Feldahorn (Acer campestre)	10
- Hainbuche (Carpinus betulus)	10
- Hasel (Corylus avellana)	30
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	60
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	60
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	10
- Stieleiche (Quercus robur)	12
- Hundsrose (Rosa canina)	70
- Weinrose (Rosa corymbifera)	40
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	10

3.6 Maßnahme
Pflanzung von 19 großkronigen Stammbäuchen (Winterlinde und Bergahorn) auf den Flurstücken 10/11, 10/21 und 16/23:
Pflanzabstand 10 m mit Ballen und Pfahl, Pflanzlöcher sind auszuheben und vorzubereiten.
Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen.

Name	Stückzahl
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	8
- Winterlinde (Tilia cordata)	11

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

3.7.1 Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 75 und 76 (3-reihig, 15 Stück) sowie 64, 65 und 66 (2-reihig, 10 Stück), Pflanzabstand 12 m, Pflanzung mit Pflanzpfahl und Verbißschutz; mit Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche; die Hecke entlang der Flurstücksgrenze 75 gegen 74 und auf Flurstück 65 schirmt die Streuobstwiese gegen das Gewerbegebiet zusätzlich ab.
Eine extensive Grünlandnutzung der Streuobstwiese beinhaltet:
- Kein Düngen, keine Anwendung von Pestiziden;
- Maximal 2-schürige Mahd, erste Mahd nicht vor Mitte Juni;
- Mähgut als Heu abfahren;
- Auf Walzen des Bodens sollte weitgehend verzichtet werden.

Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammhöhe 160-180 cm.

Name	Stückzahl
Malus domestica	16
Pyrus communis	3
Prunus domestica	3
Prunus avium	3

Als bewährte Wirtschaftssorten werden vom Landschaftsplan (DAMM 1986) folgende Sorten aufgeführt:
Apfel: Breitlacher, Ontarius, Schöner von Boskop, Oldenburger, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Roter Boskoop, Schneeapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Erbacher Moosapfel, Rote Sternrenette, Haugapfel.
Birnen: Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Kösttliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle.

3.7.2 Wiederherstellung von Magerrasenflächen (Flur 3, Flurstück 49/1):
a) Entbuschung der Flächen, evtl. Mulchen (Mulchmahd, Mulchgut abtransportieren und z.B. kompostieren), Abtransport des Holzes.
Das Mulchen muß ggf. über einen Zeitraum von mehreren Jahren wiederholt werden.
b) Beweidung der Fläche mit Schafen, wobei auch Ziegen mitgeführt werden sollten zum besseren Verbiß des Gehölzjungwuchses.
- Keine Koppelhaltung, der Nachipferch muß außerhalb der Magerrasenfläche liegen.
- Für die gemulchten Flächen bietet sich eine Nachbeweidung mit Ziegen im folgenden Frühjahr an, welche den Schlehenjungwuchs abweiden (hier auch ausnahmsweise Koppelhaltung möglich).

3.8 Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den zu erwartenden Eingriffsflächen insgesamt folgendermaßen gem. § 8a BNatSchG zugeordnet. Für die Baugrundstücke gilt die zulässige Grundfläche als Maßstab, für die Erschließungsflächen die tatsächlich zu versiegelnde Fläche.

4. HINWEIS

4.1 Das Flst. 49/1 nördlich der Wegparzelle 98/3 liegt in der Zone III eines geplanten Wasserschutzgebietes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am [illegible]
GEMEINDE SIEGBACH LAHN-DILL-KREIS
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch
Offenlegung vom 28.10.1991 bis 25.11.1991

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 13.09.1993 bis 15.10.1993 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 27.08.1993 vollendet.
GEMEINDE SIEGBACH LAHN-DILL-KREIS
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 20.12.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen.
GEMEINDE SIEGBACH LAHN-DILL-KREIS
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßgaben ~~und/oder Auflagen~~ nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 07. APR. 1994
Az.: 34-61 d 04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

GEMEINDE SIEGBACH
ORTSTEIL TRINGENSTEIN
FLUR 3
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GROSSEROTH"

PLANUNGSSTAND Okt. 1990, Feb. 1991, Sept. 1991, Jan. 1992, Nov. 1992, Aug 1993, Dez. 1993

BAUASSESSOR DIPL. ING.
ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT
6301 FERNWALD 2
WIESENSTRASSE 23
TEL.: 0641/41731
FAX-NR.: 0641/492487