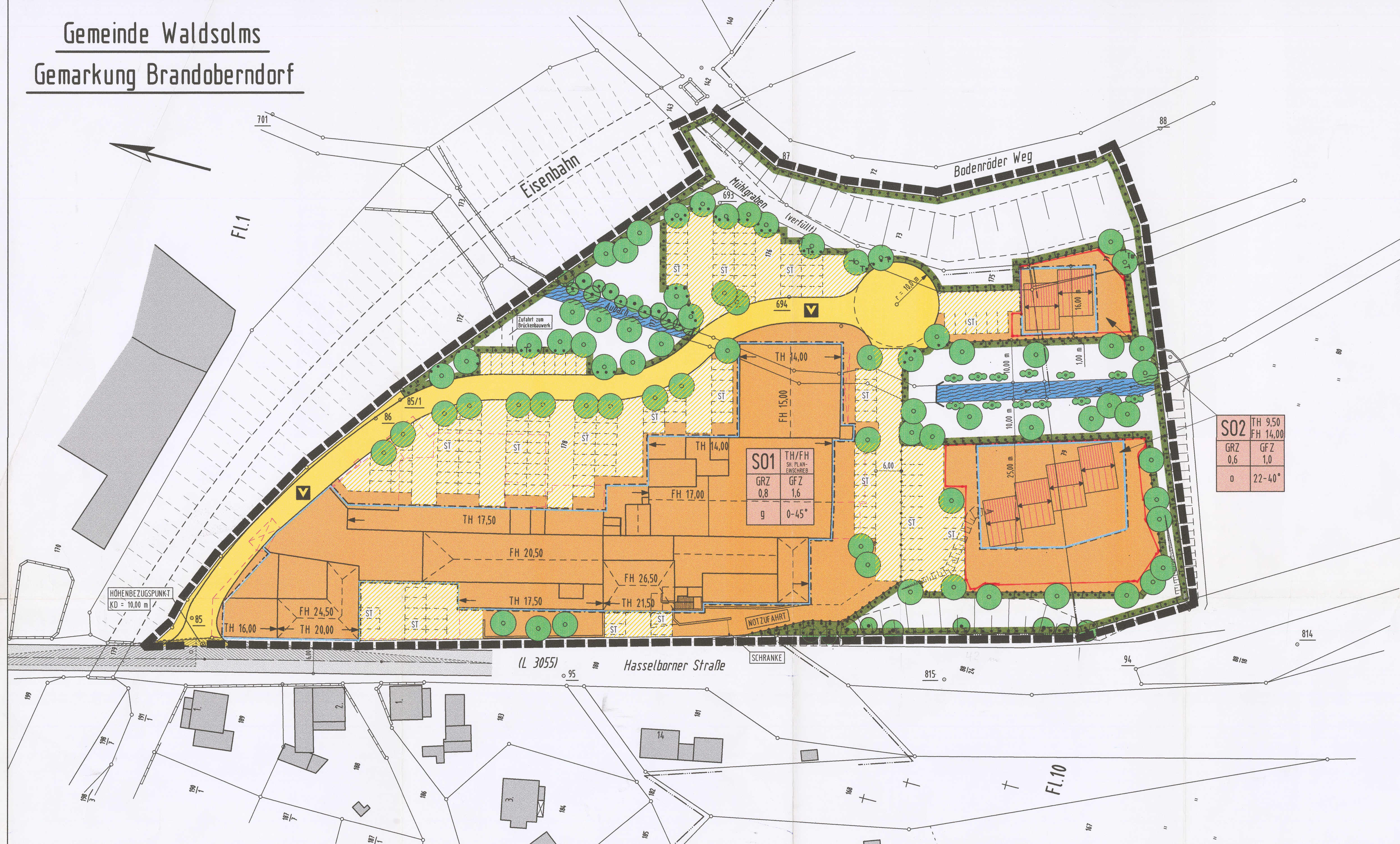


Gemeinde Waldsolms
Gemarkung Brandoberndorf



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

11 Die Art des Baugebietes ist gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die zulässigen Einrichtungen sind unter Pkt. 11 der Zeichenerklärung aufgeführt.

12 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planenschieb vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine Höhenbeschränkung der max. Traufhöhe (TH) und der max. Firsthöhe (FH) ersetzt.
In SO-1 Gebieten sind die TH und FH auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt in Zukunftsbereich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bezogen.
In SO2-Gebiet ist die TH und FH jeweils an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes bemessen.
Die TH ist am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die FH am obersten Punkt des eingedeckten Daches zu ermitteln.

13 Die § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen sind bei der Ermittlung der GRZ zuzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ ist nur für Maßnahmen möglich die keine weiteren Bodenversiegelungen zur Folge haben.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

(§ 9(1) Nr. 23 a u. b BauGB)

21 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gen. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume, an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten, zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

31 Die Ausgleichsflächen entlang des Auhafes sind im Bereich der Ufer mit Gehölzen wie Weiden und Erlen zu bepflanzen. Der Rest dieser Flächen ist der Sukzession zu überlassen. Als Abgrenzung zu Bau- und Stellplätzen sind die ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit einzelnen Gehölzen gen. Pflanzliste zu bepflanzen. Die in gelblichen Flächen befindliche Gehölzbeschriftung ist zu erhalten und an geeigneten Stellen mit Gehölzen gen. Pflanzliste nachzupflanzen. Der an südwestlichen Rand des Planungsbereiches gelegene Entwässerungsgraben ist zur Baulinie hin mit Weiden zu bepflanzen.
Die im Bereich der Straßeneinmündung gelegene Kompensationsfläche ist einer extensiven Pflege, in Form einer zweimal jährlichen Mahd (1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni und einem anschließenden Halmabfuhrtransport zu unterziehen. Auf diesen Flächenabschnitt sind am Böschungsfuß Gehölze gen. Pflanzliste zu setzen.

32 Zur Gliederung der Fassade sind über 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Rankern (gen. Pflanzliste) zu begrünen.

33 Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrt, Stellplatzflächen, Lagerräume oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gen. Pflanzliste zu versehen sind.

34 Auf öffentl. und priv. Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbau gen. Pflanzliste zu pflanzen.

35 Stellplätze, Einfahrten, Hof- und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (breitflächiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, etc.) herzustellen.

36 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.

4. Zuordnung gem. § 8a(1) BNatSchG

41 Die gen. § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen sind für die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Maßnahmen als Ausgleich umzusetzen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor, oder während dem Eingriffszeitraum durchzuführen.

5. Lärmschutz gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

51 Für Wohnungen innerhalb des SO2 - Gebietes werden Regelwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Der maßgebende Wertpunkt ist an dem jeweiligen Fenster der betreffenden Wohnung zur Lärmquelle anzusetzen. Darüber hinaus sind Wohnräume, die zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und zum nördlich angrenzenden SO1 - Gebiet orientiert sind, als Schallschutzfenster nach der VDI-Richtlinie 2719 auszubilden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 87 HBO IV, mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung

11 Für Haupt- und Nebengebäude sind die durch Planenschieb festgesetzten Dachneigungen zulässig. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern erfolgt. Für die Dachbegrünung sind harte Materialien in den Farben ziegelrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Grelle, glänzende oder helle Farben die das Orts- und Landschaftsbild stören sind unzulässig.

2. Abwasseranlagen gem. § 42(2) HBO

21 Zur Schonung der Trinkwasserressourcen ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Der Überlauf der jeweiligen Zisterne ist an den Ausbich im Plangebiet anzuschließen. Die Kapazität der Zisterne ist mit 25 l/m² Dachfläche zu bemessen. Für Bereiche mit Pflanzgeburten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

III. Pflanzliste

Bäume:

Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Corylus avellana)
Haseleiche (Corylus robor)
Hängebirke (Betula pendula)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Espe (Populus tremula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birne (Pyrus communis)
Kirsche (Prunus avium)

Sträucher:

Faulbaum (Fraxinus alnus)
Hasel (Corylus avellana)
Hornstrauch (Rosa canina)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Rosa (Rosa sp.)
Schalehe (Eumyrtus europaeus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Schnitthecken:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Im Uferbereich:

Salweide (Salix caprea)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Bruch-Weide (Salix fragilis)

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Wohnraumgesetz zum BauGB (BauGB-Hilfsmittel) unter Berücksichtigung der Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Sonstige Sondergebiete

SO
SO 12

SO1 = Einzelhandel - Handwerk - Dienstleistung - Wohnen

zulässig sind:
in Erdgeschoss: Lageräume, max. ein Lebensmittelmarkt bis 800 m² Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe max. bis 100 m² Verkaufsfläche, max. ein Gefriermarkt bis 350 m² Verkaufsfläche, Bäckerei, Soziale Einrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

in 1. Obergeschoss: Einzelhandelsläden bis 100 m² Verkaufsfläche, Büros, Soziale Einrichtungen, Wohnungen.

in 2. Obergeschoss: Wohnungen, Soziale Einrichtungen, Büros.

SO2 = Wohnen - Dienstleistung

zulässig sind:
Wohngebäude und Bürgergebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschloßflächenzahl (GFZ)

Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

z.B. 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Dezimalzahl

z.B. 0,4

2.3. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1. Offene Bauweise

o

3.2. Geschlossene Bauweise

g

3.3. Baugrenze

—

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich

z.B. 0,7

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Wasserflächen

z.B. 0,4

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Anpflanzungen 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)

Anpflanzungen:
Bäume
Erhaltung:
Bäume
Erhaltung:
Sträucher

z.B. 0,4

6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maales der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

7.4. Zulässige Dachneigung

0-45°, 22°-40°

7.5. Zulässige Hauptfirstrichtung

↔