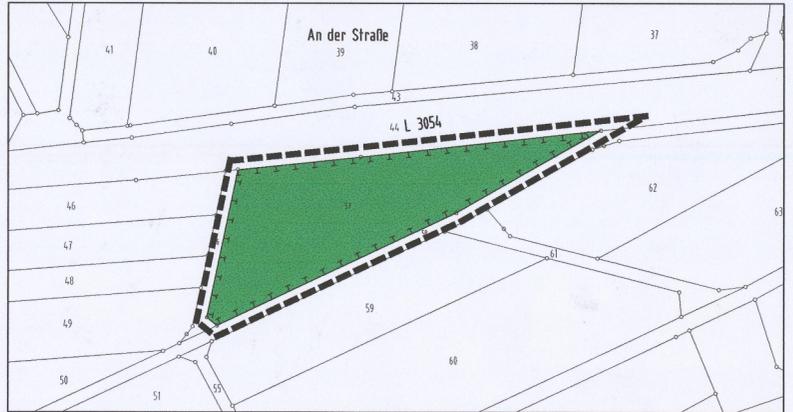


RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO) und Hessische Gemeindeordnung in der jeweils maßgeblichen Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise, Baugrenze**
- o Offene Bauweise
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- 1.4 Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5 Flächen für Wald**
- Fläche für Wald
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume



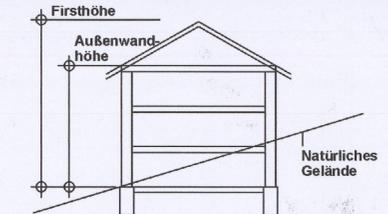
Ausgleichsfläche Gemarkung Kraftsolms, Flur 16, Flurstück 57
 Maßstab 1: 2000



- Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**
- Grundstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Gemeindegrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Kreisgrenze
 - Vorhandene Bebauung
 - Obstbaumanlage
 - Grünland
 - Mischwald
 - FL 3 Flurnummer
 - 57 Flurstücksnummer
 - P 126 Polygonpunkt

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB U. BAUNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.0** Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Gänsacker" und dessen Änderungen 1 bis 6 werden durch die vorliegende Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 2.1.1** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 42 (3) HWG**
- 2.2.1** Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Die Maximalgröße der Zisterne beträgt 6 m³. Begrünte Dachflächen sind nicht auf das Zisternenvolumen anzurechnen und müssen nicht an die Zisterne angeschlossen werden.
- 2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
- 2.3.1** Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.3.2** Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3** Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 2.3.4** Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
- 2.3.5 Ausgleichsmaßnahme:**
 Der Wald auf der Ausgleichsfläche Flurstück 57, Flur 16, Gemarkung Kraftsolms ist durch Auszug der vorhandenen Fichten sowie Auspflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*) in einen standortgerechten Bestand umzubauen. Bei der Auspflanzung ist ein Mindestabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten."
- 2.4 Gemäß § 12 (6) und § 14 BauGB**
- 2.4.1** Garagen, Kfz.- Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.5 Gemäß § 18 BauNVO**
- 2.5.1** Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 7,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dacheindeckung.
- 2.5.2** Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen, gemessen vom natürlichen talseitigen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst.

Zeichnerische Erläuterung zu den Höhenfestsetzungen:



- 3. HINWEISE**
- 3.1** Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung - bzw. dem Straßenbausträger der K 365 - sind, bezogen auf den derzeitigen Ausbaustand, ausgeschlossen.
- 3.2** Im Bereich der Ausgleichsfläche dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs und die zur Straße gehörenden Entwässerungseinrichtungen nicht durch Gehölzaufwuchs beeinträchtigt werden.
- 3.2** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.3** Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Bauarbeiten sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**
- 4.1 Obstbaumarten und -sorten:**
 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und Wildobstarten
- 4.2 Laubbäume:**
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | - Sommerlinde |
- 4.3 Straucharten:**
- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche |
| <i>Cornus avellana</i> | - Haselnuß |
| <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> | - Ein- und Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
- 4.4 Rank- und Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung**
- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> | - Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | - Jelängerjelierber |
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | - Wilder Wein |
| <i>Vitis vinifera</i> | - Weinrebe |
- außerdem: Spalierobst

GEMEINDE WALDSOLMS
 Ortsteil Brandoberndorf

5. 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Gänsacker"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 02.11.2005.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom 04.07.2006.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom 28.08.2006 bis zum 29.09.2006.

Heine, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung am 13.07.2006.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 28.08.2006 bis zum 29.09.2006.

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 01.11.2006.

Heine, Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 17.08.2006.

Amtdlich bekannt gemacht in den Waldsolms' Nachrichten Nr. 48 vom 30.11.2006.

Heine, Bürgermeister

Satzungsexemplar

henkel + bellach
 Stadt- und Landschaftsplanung

Am Wingert 21 • 35435 Wetztenberg
 Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
 henkel-bellach@t-online.de

Bearbeitung: Bellach

Stand: Juni / August / Oktober 2006