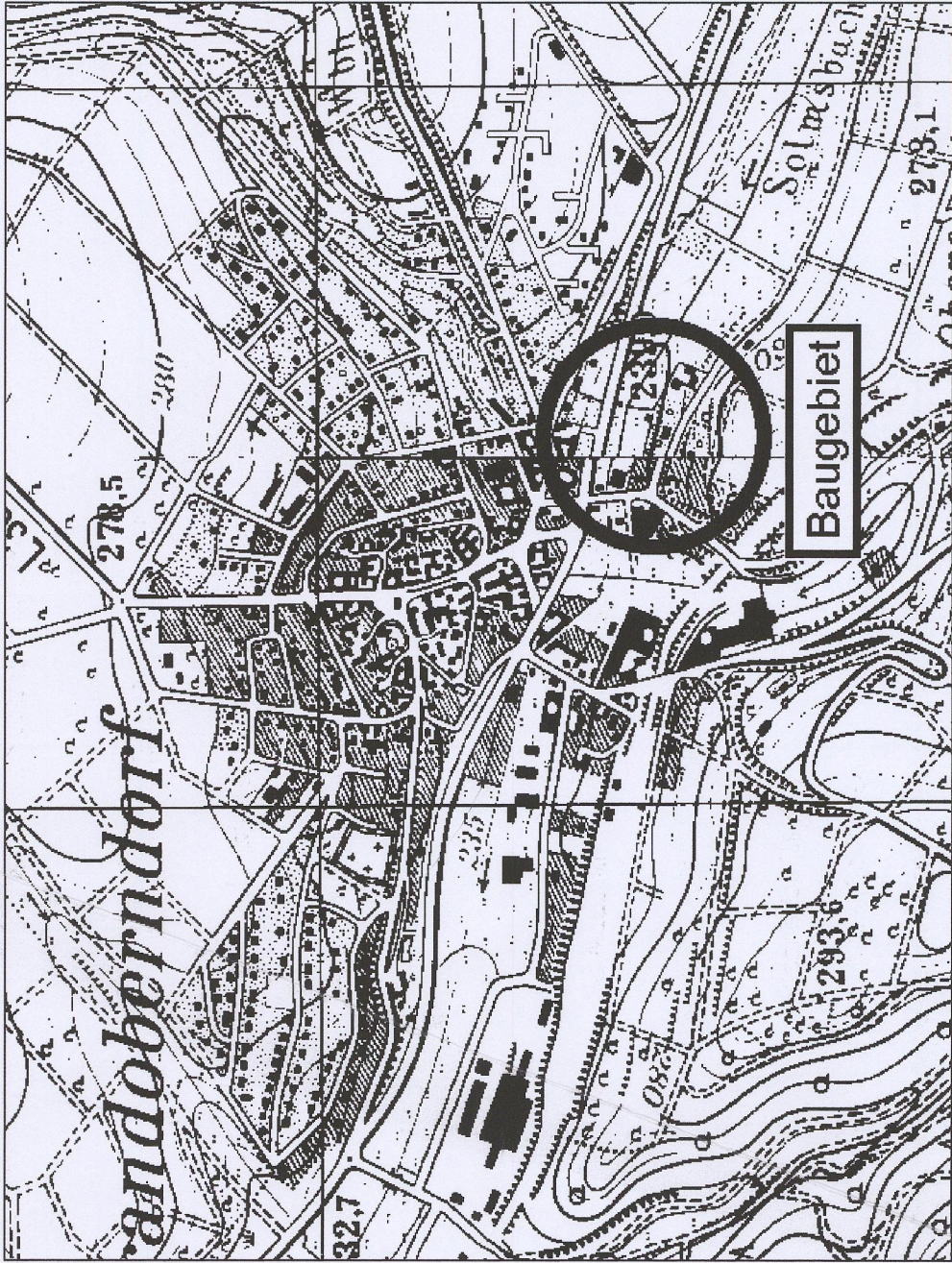


Übersichtskarte, unmaßstäblich



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hessische Bauordnung (HBO) jeweils in der maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mi Mischgebiete
- GE1, GE2 Gewerbegebiete
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- 1.5 GRÜNFLÄCHEN
- Private Grünfläche
- Garten

1.6 WASSERFLÄCHEN

- Wasserfläche
- Überschwemmungsgebiet

1.7 WALD

- Wald

1.8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Obstbäume gem. Pflanzliste

Anzupflanzende Hecke gem. Pflanzliste

1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Vorhandene Bebauung	FL3	Flurnummer
	Obstbaumanlage	FL3	Flurstücksnummer
	Grünland	P 125	Polygonpunkt
	Mischwald		

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §1 (4) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

2.1.2 Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen sowie sonstige Anlagen des Vergnügungsgewerbes) sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2.2 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §1 (5) und § 8 (3) BauNVO

2.2.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen im Sinne von § 8 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

2.3.1 In den Teilgebieten GE1 und GE2 dürfen die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleisungspegel in dB(A) je m², gemittelt über die gesamte Fläche des jeweiligen Gebietes, nicht überschritten werden:

Gewerbegebiet	höchstens zulässiger flächenbezogener Schalleisungspegel L _A in dB(A) tags	höchstens zulässiger flächenbezogener Schalleisungspegel L _A in dB(A) nachts
GE1	58	43
GE2	58	43

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

2.4.1 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).

2.4.2 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

2.4.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weiträumiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

2.4.4 Innerhalb der Mi-Gebiete ist Dachflächenwasser in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Das vorgeschriebene Volumen der Zisternen je Baugrundstück beträgt maximal 6 m³.

2.4.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis (größtenteils nicht behindert werden (Holzzäune, weiträumige Drahtzäune), Mäuren und Mäuersockel sind nicht zulässig.

2.4.6 Auf den Flurstücken 120/1 und 120/2 ist der 5 m breite Uferstreifen entlang des Sornsbaches durch Rückbau vorhandener Aufsichtsanlagen und durch Anpflanzung des am Sornsbachufer vorkommenden springelnde Uferbäume wieder hergestellt. Als Bepflanzung für die wieder herzustellende Uferlinie gilt die gegenüberliegende Uferseite. Der 5 m breite Uferstreifen entlang des Sornsbaches auf den Flurstücken Nr. 120/1 und 120/2 ist mit einer dauerhaft zu erhaltenen Schwarzerlereihe zu bepflanzen und im übrigen sich selbst zu überlassen. Der Abstand der Schwarzerlen in der Reihe beträgt 4 m.

2.4.7 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche am Ostrand des Gewerbegebietes auf Flurstück 120/1 ist durch Rückbau vorhandener Aufschüttungen als flache Böschung herzustellen und mit einer standortgerechte Gehölzpflanzung zu versehen. Es ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung von autotypischen Gehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen, dabei sind die Sträucher im Raster 1m x 1m anzupflanzen. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens 1 autotypischer Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

2.4.8 Der im Südteil von Flurstück 2/1 vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

2.4.9 Die auf Flurstück 125 vorhandenen Reste des früheren Mühlgrabens mit Feucht- und Nassvegetation sind dauerhaft zu erhalten.

2.4.10 Auf der Ausgleichsfläche Flur 10, Flurstück 2/2 ist der Niederwaldbestand durch regelmäßiges „auf den Stock Setzen“ in Abständen von 20 bis 25 Jahren dauerhaft zu erhalten. Das „auf den Stock Setzen“ ist dabei auf drei flächengleiche Abschnitte verteilt über drei Jahre hinweg vorzunehmen. Im Bestand sind 6 der durchgewachsenen Niederwaldbäume vom Rückschnitt auszunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 15. März durchzuführen. In dem 6 m breiten Streifen entlang der Parzellengrenze zu Flurstück 2/1 ist durch die Pflege des Niederwaldes auf Flurstück 2/2 zu gewährleisten, dass sämtliche Gehölze nicht höher als 10,0 m werden.

2.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

2.5.1 Geh- und Fahrrechte: Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zu belasten:

- zugunsten der Flurstücke 120/1 und 129/1.

2.5.2 Leitungsrechte: Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zu belasten:

- zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Abwasserleitung;
- zugunsten der angrenzenden Grundstücke zum Anschluss an die Abwasserleitung.

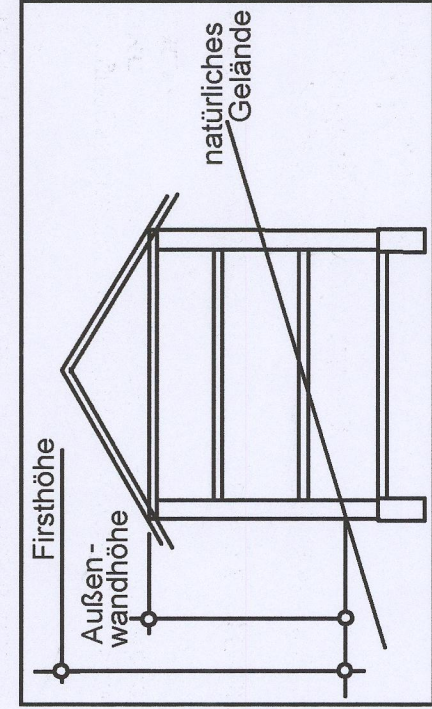
2.6 Gemäß § 19 (1) BauGB

2.6.1 Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

2.7 Gem. § 18 BauNVO

2.7.1 Im Gewerbegebiet darf die First- bzw. Gebäudehöhe max. 9,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zur Oberkante First.

Im Mischgebiet darf die Außenwandhöhe taleseitig max. 5,50m und die First- bzw. Gebäudehöhe taleseitig max. 9,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachendeckung bzw. Oberkante First. Für die Berechnung und Abmessung gilt das Geländeaufmass vor Baugebietserschließung bzw. vor der Geländemodellierung.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind im Mischgebiet ausschließlich die Farben rot, anthrazit und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden im Mischgebiet ausschließlich Sattel-, Walmdach und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Dachanschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Dachrinns beanspruchen.

3.2 Fassaden

3.2.1 Im Gewerbegebiet sind gedeckte Fassadenflächen zu verwenden, weiße Fassaden sind nicht zulässig.

4. HINWEISE

4.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Solaranlagen sind zulässig

4.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser ausgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.4 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Balance nicht entgegensteht, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann nur dann zugelassen werden, wenn ausschließlich Dachflächenwasser zur Versickerung gelangt und die Versickerung selbst entweder in einer bewachsenen Bodenmulde oder breittflächig über die belebte Bodenzone erfolgt. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlage/-fläche ist nachzuweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird, der Grundwasserstand ist nachzuweisen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

4.5 Die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleisungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6 Für Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Befreiung gemäß § 71 HWG erforderlich. Für sämtliche Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes muss ein gleichwertiger Hochwasser-Ersatzraum geschaffen werden.

4.7 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baustellträger der L 3053 sind ausgeschlossen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Auegehölze:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| Bäume: | - Schwarzerle |
| <i>Alnus glutinosa</i> | - Hambuche |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Esche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Bruchweide |
| Sträucher: | - Salix fragilis |
| <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Salix viminalis</i> | - Korbweide |
| <i>Salix purpurea</i> | - Purpurweide |
| <i>Salix cinerea</i> | - Grauweide |
| Laubbäume: | - Bergahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Spitzahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - Feldahorn |
| <i>Acer campestre</i> | - Bergahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Schwarzzerle |
| <i>Alnus glutinosa</i> | |

- Hainbuche
- Fagus sylvatica
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Bruchweide
- Eberesche
- Feldulme
- Bergulme

5.3 Obstbaumarten und -sorten

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Apfelbäume: | Birnbäume: |
| Alexander, Lukas | Alexander, Lukas |
| Bismarckapfel | Bosc s. Flaschenbirne |
| Bornapfel | Clapps Lebling |
| Brauner, Matapfel | Gellers Butterbirne |
| Freitacher, Berleesch | Gute Gräbe |
| Gutten, Dr. Oldenburg | Gute Gräbe |
| Gewürzäpfel (Renette) | Neue Porleau |
| Gloster | Pastorenbirne |
| Goldparmäne | Schweizer Wasserbirne |
| Gravensteiner | |
| Herrnapfel | Kirschbäume: |
| Jakob Fischer | Frühe rote Meckenheimer |
| Jakob Lebel | Große Prinzessin |
| Kaiser Wilhelm | Große Schwarze Knorkelkirsche |
| Ontario | Königskirsche |
| Roter von Boskopp | Schmalbläus Schwarze |
| Schafsnase | Schneiders späte Knorpel |
| Sternrenette | Vogelkirsche, hell |
| Winterzitronenapfel | Vogelkirsche, dunkel |

- Wildobst, sonstige Früchte:
- Wildapfel (*Malus communis*)
 - Wildbirne (*Pyrus communis*)
 - Bühler Frühzweitsche
 - Hauszweitsche
 - Wangenheims Frühzweitsche

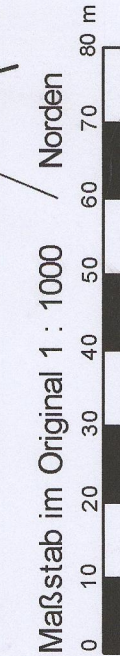
5.4 Laubsträucher:

- Hainbuche
- Haseulnuß
- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna/laevigata*
- Gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa*
- Schlehe
- Rosa canina
- Rubus spec.
- Brombeere, Himbeere
- Salix caprea
- Salweide
- Schwarzer Holunder

5.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

- *Clematis vitalba*

- Waldrebe



GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL BRANDOBERNDORF

Bebauungsplan
„Bodenroder Weg“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 15.11.2001.	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung am 14.02.2002.
OFFENLEGUNG öffentlich ausgelegt: vom 04.03.2002 bis 05.04.2002. Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 21.02.2002.	BESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 11.09.2002. Bürgermeister (Unterschrift) AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Der Plan wurde amtlich bekannt gemacht am 22. Mai 2003

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung: Bellach
Isik

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

Stand: September 2002