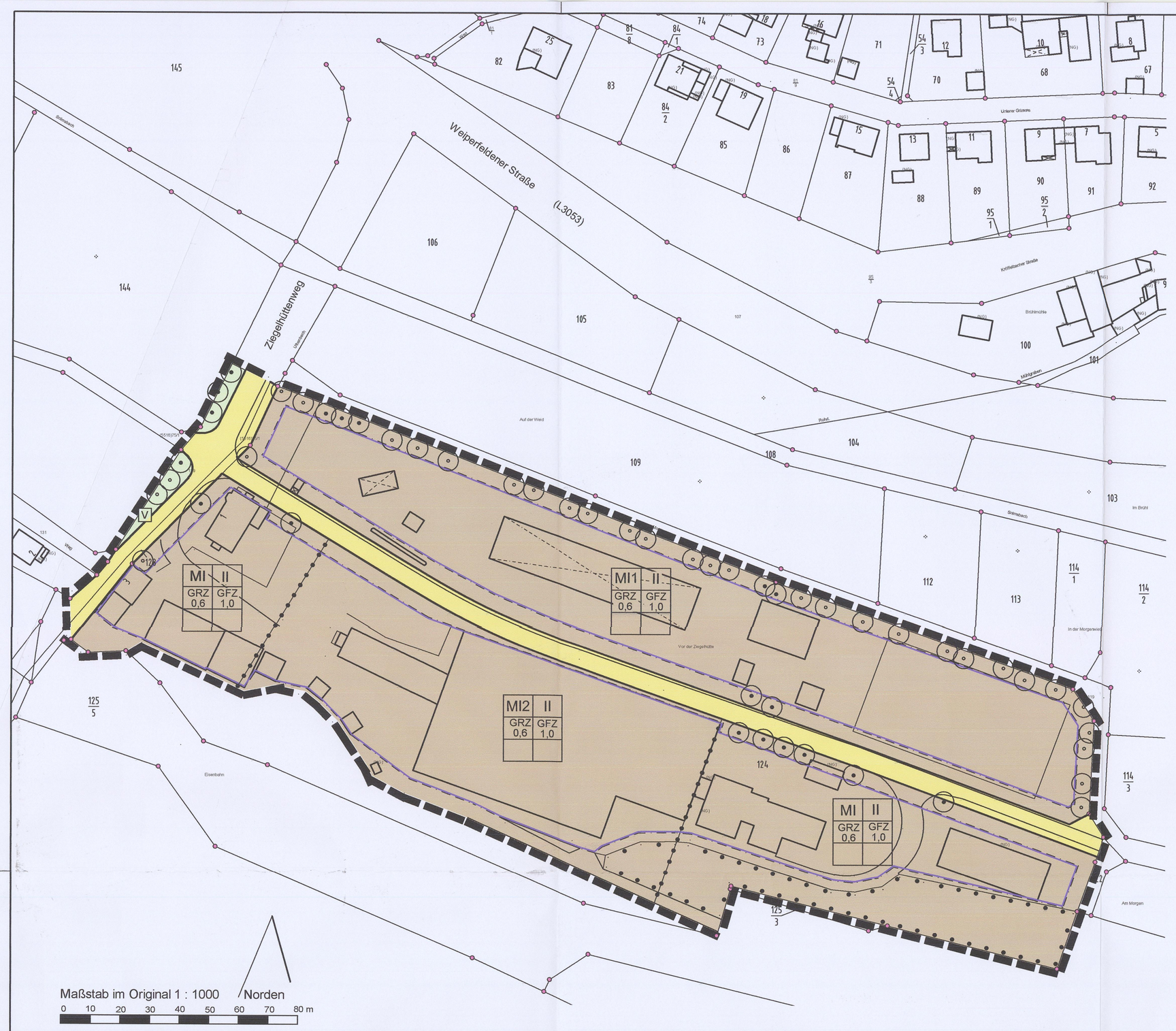


RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet

12 Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

14 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Laubbäumen

Anpflanzen von Laubbäumen

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

Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung		Mauer	
Flurgrenze		Obstbaumanlage	FL 3	Flurnummer	
Gemeindegrenze		Grünland	15/4 1	Flurstücksnummer	
Gemarkungsgrenze		Mischwald	P 1215	Polygonpunkt	
Kreisgrenze		Zaun			
		Graben mit Fließrichtung			

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.1 In den Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spielkasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken sind nicht zulässig.

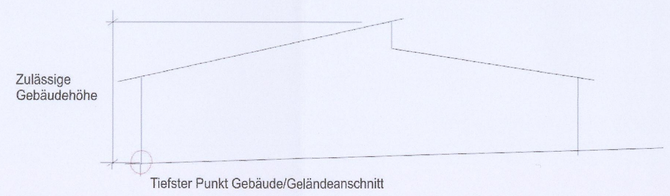
1.2 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 (MI1) ist das Wohnen in dem Umfang allgemein zulässig, den § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise für Gewerbegebiete zulässt.

1.3 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 (MI2) ist in der bestehenden Bebauung eine Wohnnutzung zulässig. Ansonsten gilt auch hier die Festsetzung für das Mischgebiet mit der Kennziffer 1 (MI1).

1.4 Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind und nicht ich ihrer Summe zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum), sind zulässig, wenn kein erhöhtes Verkehrsaufkommen nachgewiesen wird, dass zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Weiperfelder Straße L3053 führt.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-19 BauNVO

Die talseitige Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 14,00 m betragen, gemessen am tiefsten Punkt des Anschnittes Gebäudeaußenwand/Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt First/ Oberkante Dacheindeckung.



3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 21a u. 23 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist in dem Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche sind Garagen nicht zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit das mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

4.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern, Mauersockel und Stützmauern sind nicht zulässig. Innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern in einer Höhe von insgesamt 0,6 m zulässig.

4.3 Fensterlose Fassaden von mehr als 5,0 m Länge sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

4.4 Öffentliche Parkplätze und private Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 nebeneinander liegende Stellplätze zu bepflanzen.

4.5 Vorhandene Gebäude mit Holzverkleidungen sind vor baulichen Maßnahmen auf Fledermaus-Vorkommen abzusuchen. Bei Feststellung von Fledermäusen sind diese sachgerecht umzusiedeln. Strukturen, die als Brutplatz für Vögel dienen können, (Gehölze, Gebäude) sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu entfernen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 81 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben herzustellen. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind mit Ausnahme von Fensterflächen nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 An Fassaden sind Werbeanlagen bis 0,5 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Höhe freistehender Werbeanlagen darf die allgemein zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2 Die Verwendung von rohen Betonflächen, Zementplatten, Schilfrohrmatten, Profilblechen oder Baustahl als Einfriedungsmaterial ist unzulässig.

4. Bepflanzung von Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Die Flächen sind mindestens zu 30% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 2 m²).

II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutzrecht

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Versorgungseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen. Rechtzeitig vor Baumaßnahmen sind bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte einzuholen. Die erforderlichen Pflanzabstände sind einzuhalten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

3. Wasserrecht

Gemäß § 42 (3) Hess. Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens unter Beachtung des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Verschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt durch den Kanal abzuleiten.

4. Grundwasser
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist dies bei der zuständigen Wasserbehörde umgehend anzuzeigen.
Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der zuständigen Wasserbehörde gemäß den Vorgaben des WHG und des HWG anzuzeigen.

5. Brandschutz

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein.

6. Bahnanlagen
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
Bei Bepflanzungen des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von einer Bepflanzung ausgenommen werden.

C PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

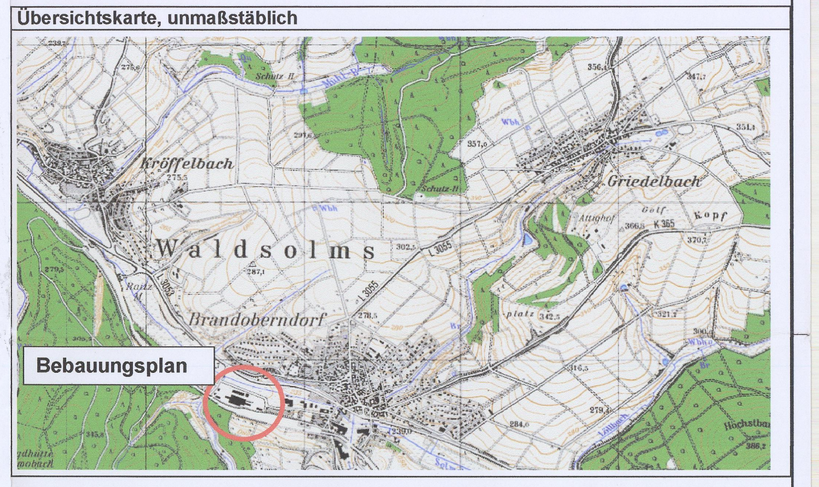
1. Laubbäume:

Acer campestre	-Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Salix caprea	-Salweide
Tilia cordata	-Winterlinde
Tilia platyphyllos	-Sommerlinde

2. Straucharten:

Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus avellana	-Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	-Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Gemeinde Heckenkirsche
Mespilus germanica	-Echte Mispel
Rosa canina	-Hundsrose
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball

Übersichtskarte, unmaßstäblich



GEMEINDE WALDSOLMS
Ortsteil Brandorberndorf

Bebauungsplan "Ehemaliges Sanitätsdepot"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

RECHTSKRÄFTIGES EXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 23.06.2010.

Heine, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Eine Beglaubigung ist aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement nicht erforderlich.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011. Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 17.03.2011

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a (3) erneut öffentlich ausgelegt vom 04.10.2011 bis zum 04.11.2011. Die Bekanntmachung der erneuten Offenlegung erfolgte am 22.09.2011.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist erfolgt vom 04.10.2011 bis zum 04.11.2011.

Heine, Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 31.01.2012.

Heine, Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.3.2012 in Nr. 13 der "Waldsolmser Nachrichten".

Heine, Bürgermeister

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG • FORSTHAUSSTR. 5
TEL: 06406 / 8344433
christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de

Sachbearbeitung: Henkel

Bearbeitungsstand: März 2012

(05.03.2012 15:20:42)