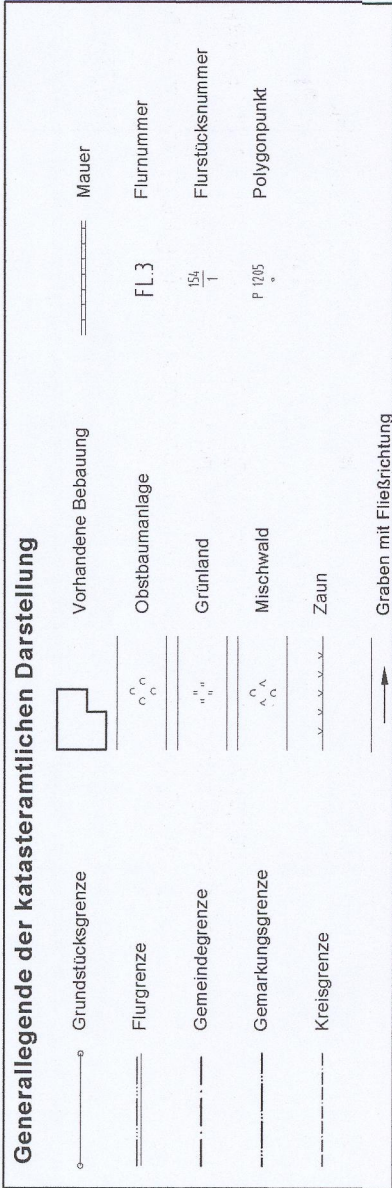
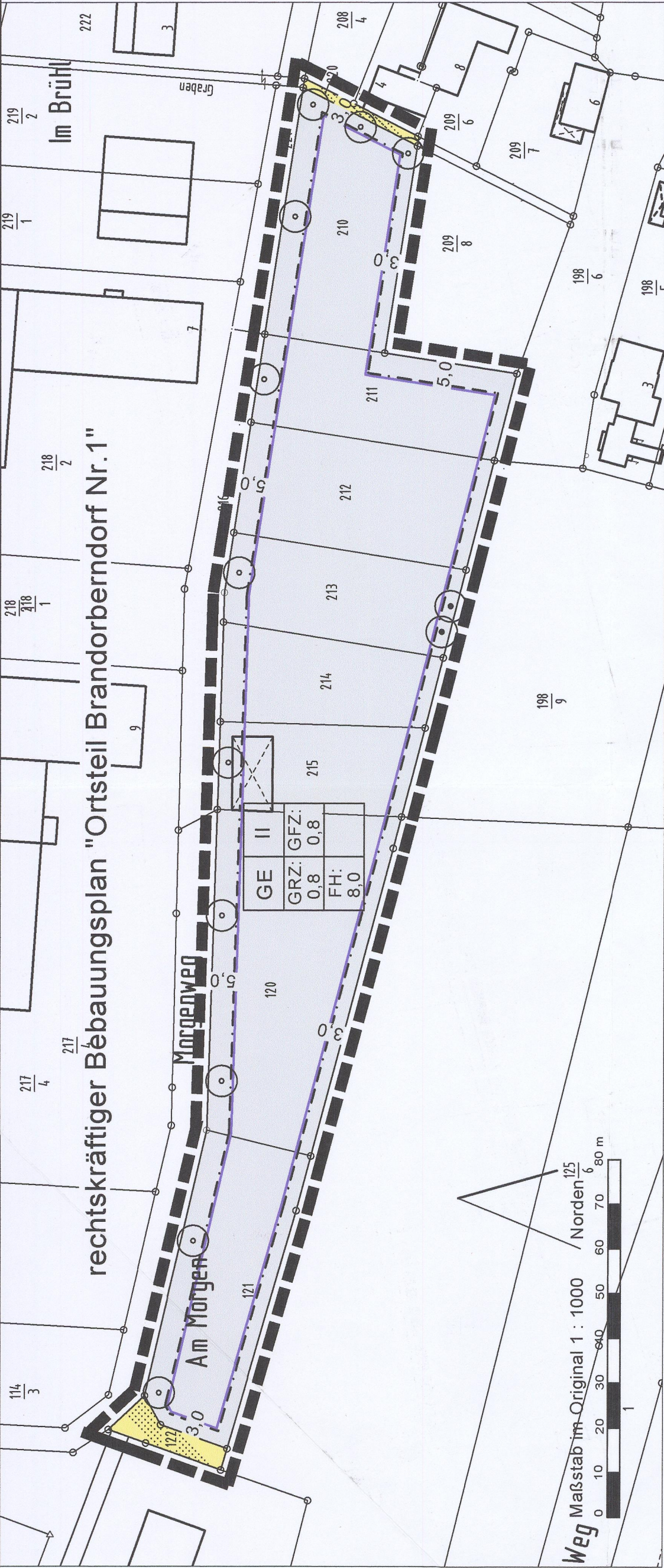




Rechtsgrundlagen

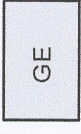
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

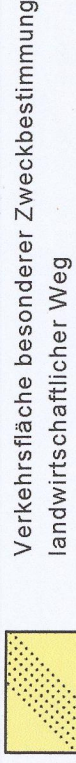
FH Firsthöhe

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN



13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen von Laubäumen gemäß Pflanzliste

Zu erhaltender Baum

- 4.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzränge, weitmächtige 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 der Spallerobst 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.

5.1 Gemäß § 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen
Flurstück 7, 10, 11, Flur 9, Gemarkung Kröfzelsbach
Forstliche Lagebestimmung: Forstamt Braunfels, Revier: Kraftsolsms, Abteilung: 532 B

Größe des Bestandes: 0,6 ha
Die Fichten sind vollständig zu beseitigen, an den Hängen sind stellenweise Traubeneichen und Winter- oder Sommerleinden anzupflanzen und auf der Sohle ist eine Initialpflanzung mit Schwarzerle durchzuführen.

Den zu erwartenden Eingriffen im Gewerbegebiet (GE) werden anteilig zu den jeweiligen Grundstücksgrößen die o.g. Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 7,10,11, Flur 9, Gemarkung Kröfzelsbach zugeordnet.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 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 Dachern 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, Profillechen oder Baustahl als Einfriedungsmaterial ist unzulässig.

4. Bepflanzung von Grundstücksflächen

4.1 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

1.1 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

2.1 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

3.1 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.

4. Brandschutz

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

C PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

1. Laubbäume:

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

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

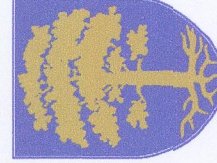
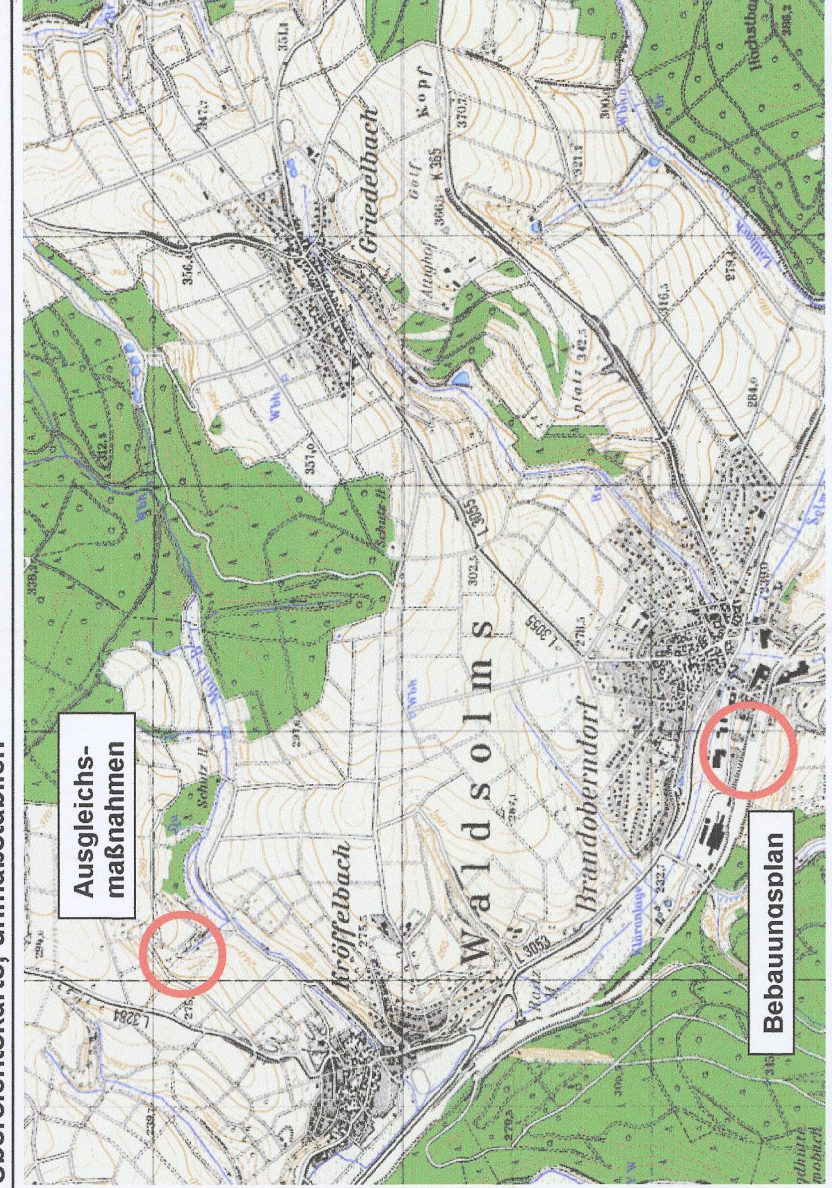
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

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

2.

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

Übersichtskarte, unmaßstäblich



GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL BRANDORBERNDORF
Bebauungsplan "Morgenweg"
(Vereinfachte Änderung)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 31.03.2009.



Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die untenstehende Abzeichnung mit dem Kataster nachweis mit dem Stand vom _____ übereinstimmt.



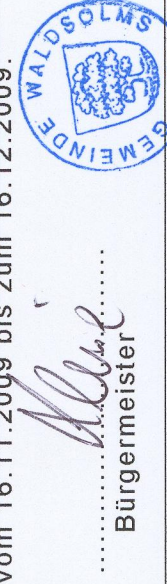
Ort, Datum

Unterschrift

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung vom 13.07.2009 bis 24.07.2009. Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 16.11.2009 bis zum 16.12.2009.

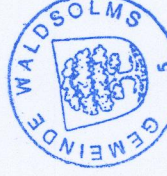
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom 01.07.2009. Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 16.11.2009 bis zum 16.12.2009.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 05.11.2009.



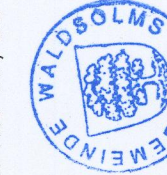
Bürgermeister

BESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 10.02.2010.



Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.04.2010 in den Waldsolms' Nachrichten Nr. 13, 2010



Bürgermeister

BESCHLUSS
Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 21.09.2010.



Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.11.2010 in den Waldsolms' Nachrichten Nr. 44, 2010



Bürgermeister

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG
FORSTHAUSSTRASSE 5
TEL: 06406 / 8344433

Sachbearbeitung: Henkel

Bearbeitungsstand: November 2010