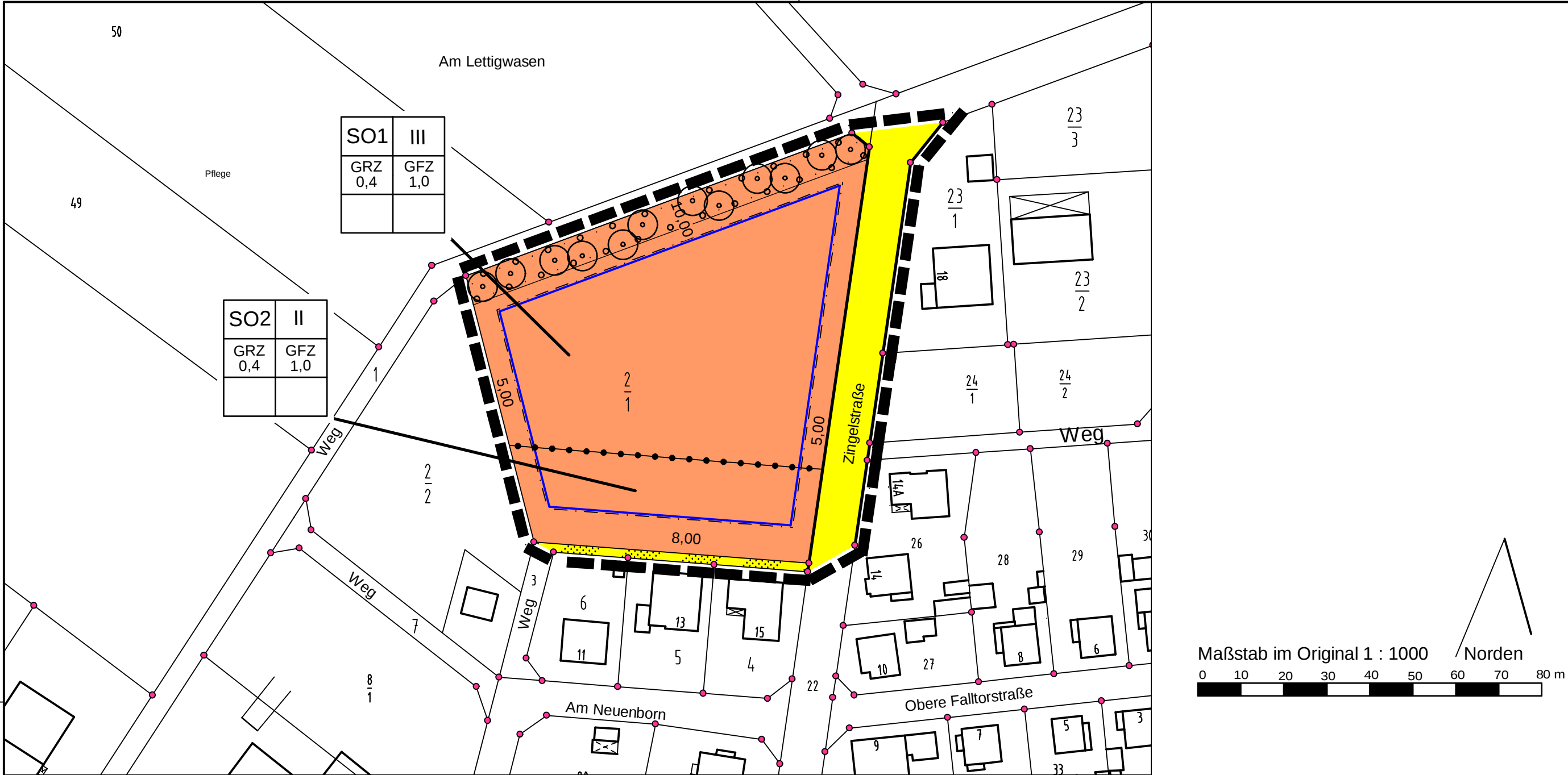




Generallegende der katasteramtlichen Darstellung					
	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung		Mauer
	Flurgrenze		Obstbaumanlage		Flurnummer
	Gemeindegrenze		Grünland		Flurstück
	Gemarkungsgrenze		Mischwald		Polygon
	Kreisgrenze		Zaun		

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

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG



Sonstiges Sondergebiet
Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ = 1,0 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Fläche

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschafts- und Fußweg

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste

Anpflanzen von Bäumen

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO

2.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung sind Pflegeplätze, Aufenthaltsräume, Wohnungen für Einzelwohnen und Wohngruppen, Wohnungen für den Hausmeister und Pflegepersonal sowie ergänzende soziale Einrichtungen zulässig.

2.1.2 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist die gesamte Fläche des Sondergebietes zugrunde zu legen.

2.2 Gem. § 9 (1) Ziff. 20 und 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.3 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

2.2.4 Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.2.5 Der seitliche offene Entwässerungsgraben, westlich der asphaltierten Fahrbahn der Zingelstraße, ist bis auf den Zufahrtsbereich (maximal 10,0 m Breite) zum Sondergebiet zu erhalten und zu pflegen.

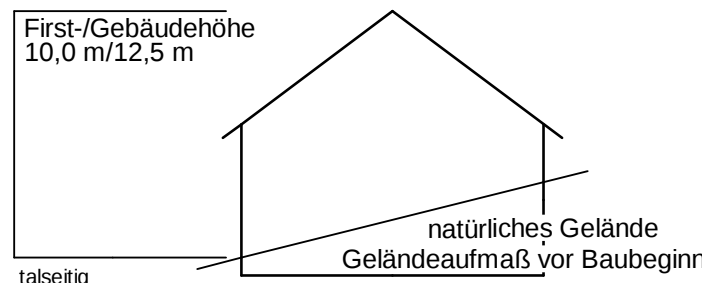
2.3 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-19 BauNVO

Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

Gebiet	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Gebäudehöhe (First)
SO1-Nordteil	3	12,5 m
SO2-Südteil	2	10,0 m

Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist talseitig am tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes/natürliches Gelände bis zur Oberkante Dacheindeckung (First) zu ermitteln.

2.3.2 Es gilt das Geländeaufmaß für das natürliche Gelände. Das Aufmaß ist vor Baubeginn zu erstellen.



3. HINWEISE

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder andere archäologische Funde bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HdschG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

3.3 Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen
Das Kompensationsdefizit wurde im Rahmen einer Ökobilanzierung mit 59.039 Wertpunkten berechnet, die aus dem vorhandenen Guthaben des Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Lahn-Dill Kreises ist eine Zuordnung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen erfolgen die Eingriffe ausschließlich im Bereich des Sondergebietes.

Pflanzlisten zur Begrünung des Plangebietes

Laubbäume

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Salix caprea
Tilia cordata
Tilia platyphylloides
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
außerdem: hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

- Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Walnuß
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Speierling
- Salweide
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus spec.
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

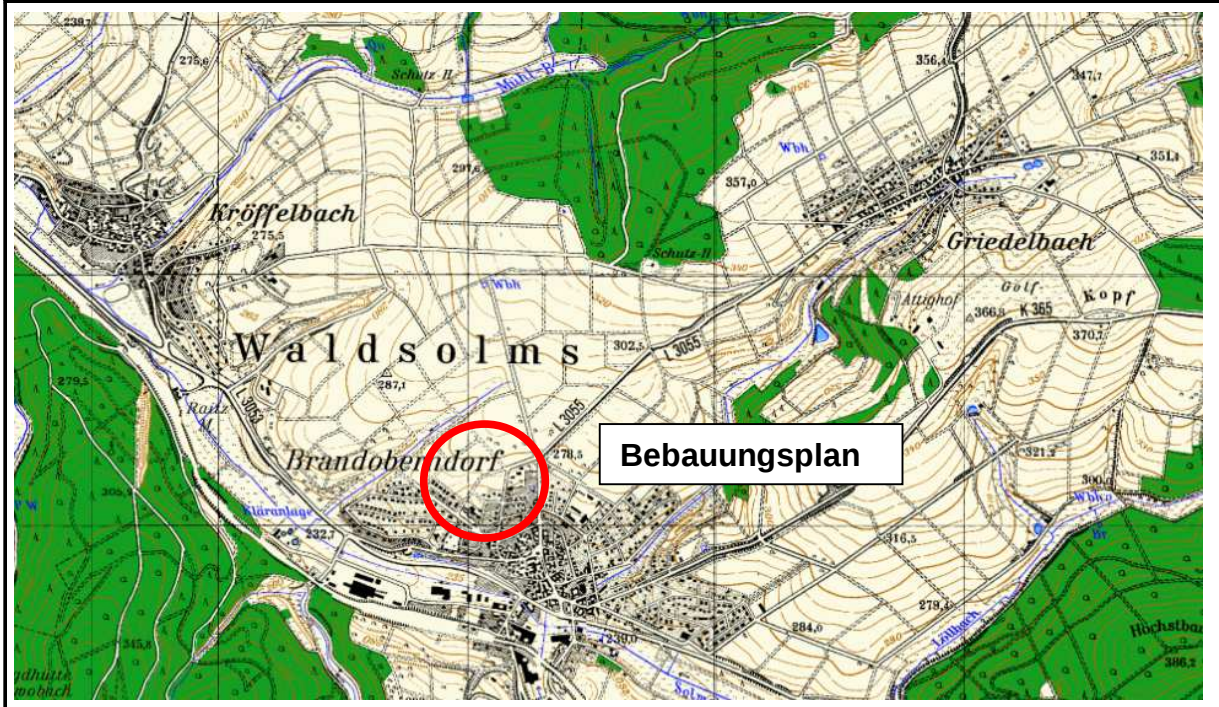
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundrose
- Brombeere, Himbeere
- Salweide
- Korbweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata
Vitis vinifera
außerdem: Spalierobst

- Waldrebe
- Efeu
- Jellängerjelleber
- Wilder Wein
- Weinrebe

Übersichtskarte, unmaßstäblich



GEMEINDE WALDSOLMS
Ortsteil Brandorberndorf

Bebauungsplan "Seniorenwohnheim und
Pflegeeinrichtung Waldsolms"

SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 20.03.2013.

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

.....
B. Heine, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde öffentlich ausgelegt am 27.06.2013.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt am 08.05.2013.

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2013.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 22.07.2013 bis zum 23.08.2013.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 22.07.2013 bis zum 23.08.2013.

Die Bekanntmachung der erneuten Offenlegung erfolgte am 11.07.2013.

.....
B. Heine, Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 04.02.2014.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.06.2014.

.....
B. Heine, Bürgermeister

.....
B. 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: Juli 2013, Juni 2014