



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

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8/1,2 Geschößflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,6/0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Wasserflächen

Bachparzelle - Aubach

Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

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

1.7 Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand, Höhe: 2.50 m - 3.00 m

Sichtdreiecke - dauerhaft freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

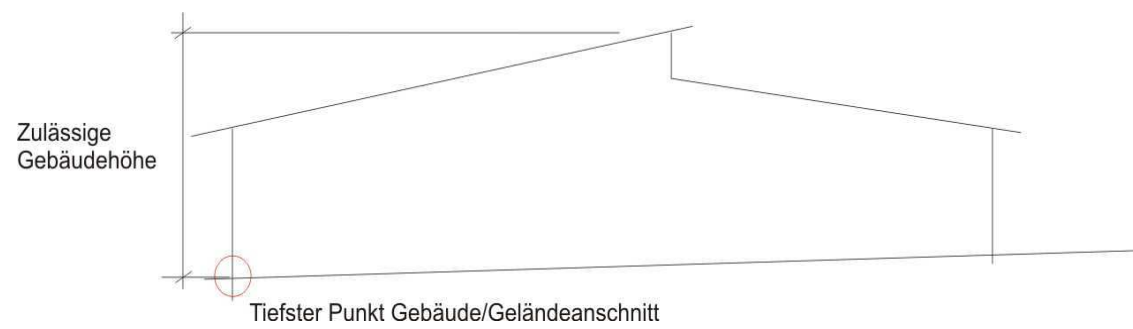
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.1 Im Mischgebiet 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. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten wie Nachlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

Die talseitige Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf im Gewerbegebiet maximal 12,50 m und im Mischgebiet maximal 9,00 m betragen, gemessen am tiefsten Punkt des Anschnittes Gebäudeaußenwand/Oberkante Gelände (es gilt das im Anhang der Begründung beigefügte Höhenmaß des vorhandenen Geländes) 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. Entlang der K 367 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrwege, Aufschüttungen und Abgraben nicht zulässig. Dies gilt auch für den Gewässerrandstreifen gemäß Ziff. 4.3 der textlichen Festsetzungen.

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 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze niedrig halten und zu pflegen. Hochstämmige Bäume sind wegen der Bruchgefahr zu vermeiden.

4.2 Die Randeingrünung (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB) ist als dichte, gestufte Baum- und Strauchhecke mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu erhalten und anzulegen.

4.3 Entlang des Gewässers ist auf eine ergänzende Neuanpflanzung von Bäumen und Strauchgehölzen zu verzichten. An der Westseite des Gewässers im Bereich des Mischgebietes ist ein Uferstrandstreifen von mindestens 10,00 m Breite herzustellen. Dieser ist der Sukzession zu überlassen.

4.4 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit das mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist und kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Im Gewerbegebiet ist die Versickerung nicht zulässig.

4.5 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.

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

4.7 Ausgleichsmaßnahmen
Das Kompensationsdefizit wurde im Rahmen einer Ökobilanzierung (siehe Umweltbericht) mit 130.000 Wertpunkten berechnet. Der Ausgleich erfolgt durch eine externe Ausgleichsmaßnahme im Gemeindefeld der Gemeinde Waldsolms, Abteilung 108 A. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird ein Ausgleichsvertrag zu den naturschutzrechtlichen Eingriffen nach § 1a Absatz 3 BauGB zwischen der Gemeinde Waldsolms und der Unteren Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises abgeschlossen. Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme sind vom Vorhabenbeträger (Bauherr) vollständig zu übernehmen.

4.8 Bei Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Gefährdete Arten sind umzusiedeln. Bei Eingriffen in die Böschung zwischen Bahndamm und geplanter Bebauung sind geeignete Baumschutz und Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen.

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, Schilfrohmatten, 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).

C. 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 § 37 (4) 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)). Versickerndes Oberflächenwasser ist getrennt durch den Kanal abzuleiten.

4. Bodenschutz

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Baubeginn abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben ist anfallender Bodenaushub soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

5. Artenschutz

Für Eingriffe in Gehölze und den Kleinspeicher ist die Bauzeitenregelung umzusetzen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind ebenso wie das Ablassen / Entfernen des Kleinspeichers in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Beim Ablassen des Kleinspeichers ist eine ökologische Baubegleitung (s. Ziffer 4.8 der textlichen Festsetzungen) hinzuzuziehen.

6. Immissionsschutz

Es ist darauf zu achten, dass im Gewerbe- und Mischgebiet während der Sonn- und Feiertage sowie an den Werktagen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr LKW-Fahrten (Belieferung) und Lagerarbeiten (Gabelstaplerfahrten) außerhalb geschlossener in diesen Zeiten Räume vermieden werden.

7. 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 der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der zuständigen Wasserbehörde gemäß den Vorgaben des WHG und des HWG anzuzeigen.

8. Brandschutz

Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 HBO müssen auf den Grundstücken eingerichtet sein. Die Hinweise zum Brandschutz, siehe Stellungnahme des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Brandschutz; Rettungsdienst u. Katastrophenschutz vom 22.07.2014 sind bei der weiteren Planung zur Erschließung und Bebauung zu beachten.

D. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

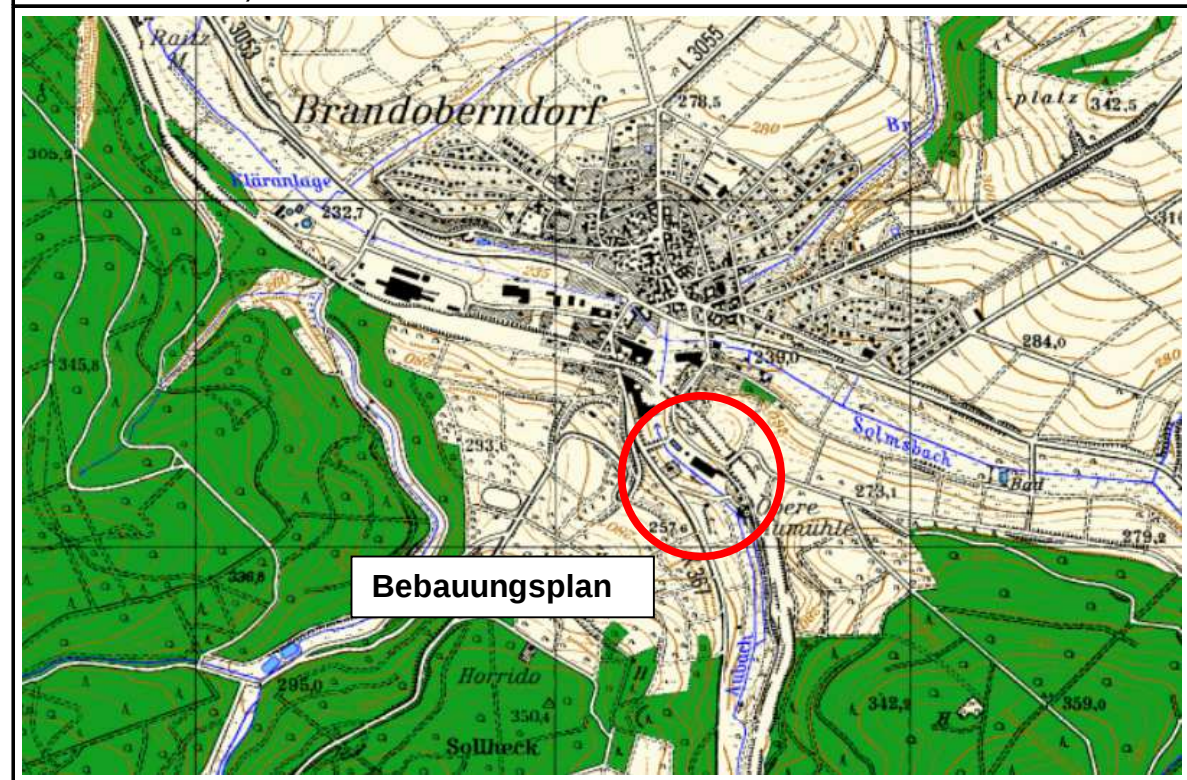
1. Laubbäume:

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 Zweigriffliger 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 Brandoberndorf

Bebauungsplan "Vordere Mühlheck"

Satzungsexemplar

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 27.07.2014.

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde öffentlich ausgelegt:
am 03.07.2014.
Die Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2014.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015. Die Bekanntmachung Offenlegung erfolgte am 19.03.2015.

Erneute öffentliche Auslegung: vom 29.06.2015 bis zum 13.07.2015. Bekanntmachung erfolgte am 18.06.2015.

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 01.06.2016.

Waldsoms den
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

Sachbearbeitung: Henkel

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

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt am 13.06.2014.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist erfolgt vom 29.06.2015 bis zum 13.07.2015.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.06.2016 in den Waldsolmer Nachrichten.

Waldsoms den
Bürgermeister

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

Bearbeitungsstand: Juni 2016