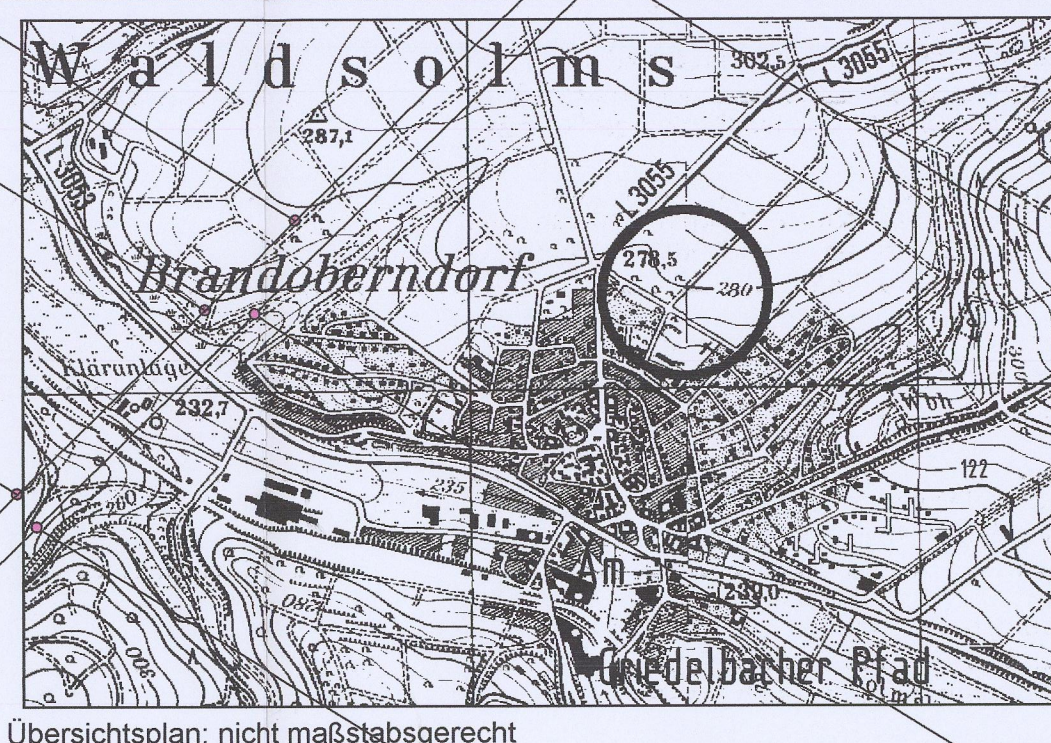
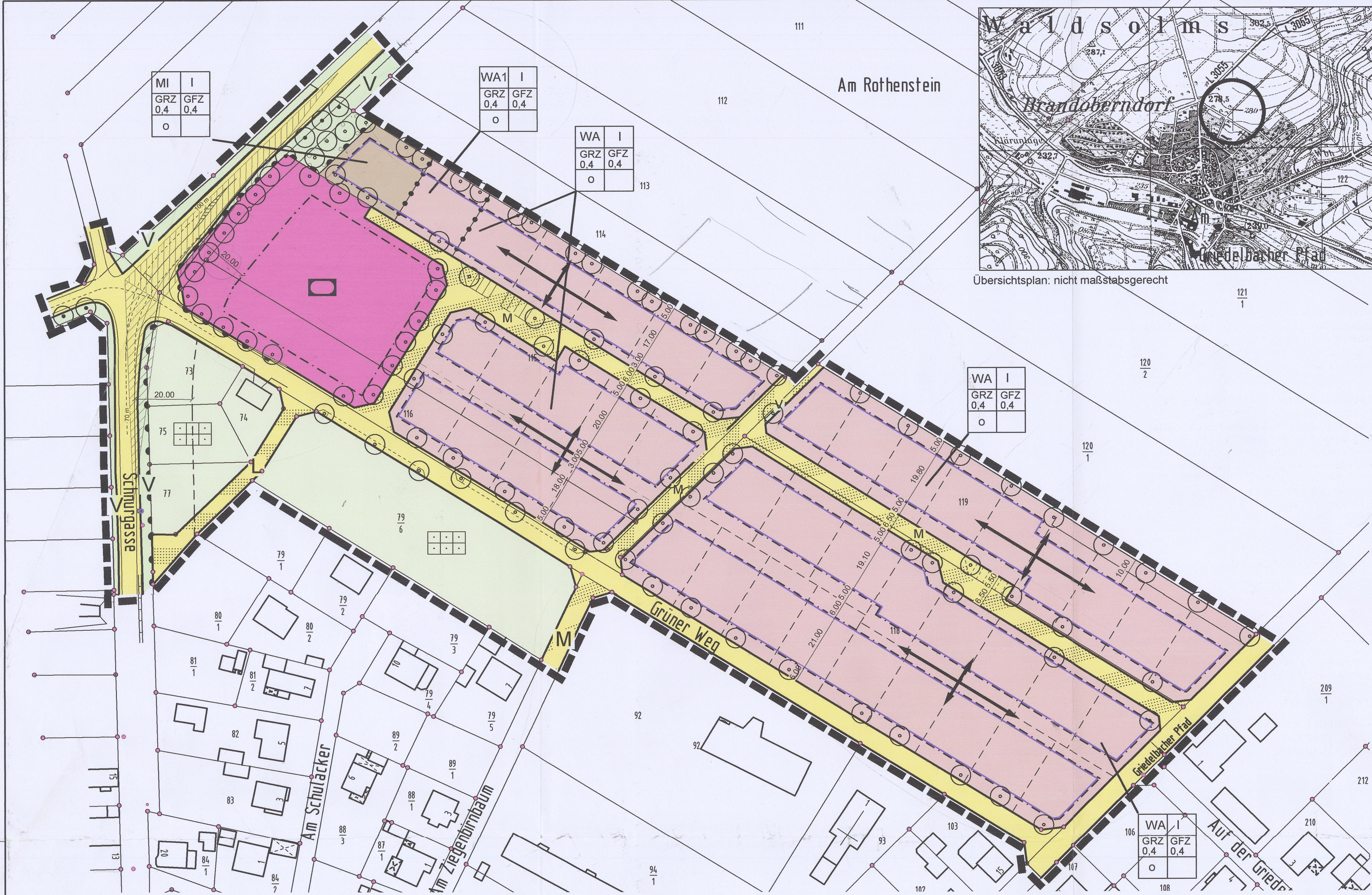




Rechtsgrundlagen

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)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze	Baugrenze
Offene Bauweise	Offene Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf	Fläche für den Gemeinbedarf
Sporthalle	Sporthalle

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	M=Verkehrsmischfläche, L=Landwirtschaftlicher Weg
---	---

9. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen - V=Verkehrsgrün	Private Grünflächen
Gärten	Gärten

13. MASSNAHMEN UND 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	Zu erhaltende Bäume
Anpflanzen von Laubbäumen	Anpflanzen von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Verbindliche Hauptfistrichtung	Mögliche Grundstücksgrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

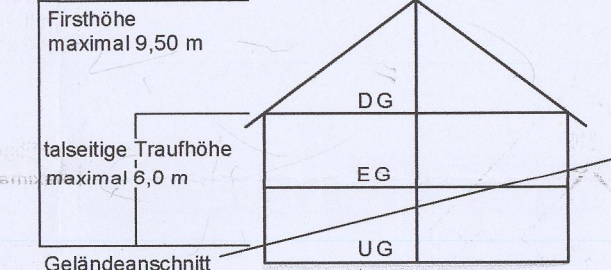
	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung
	Flurgrenze		Obstbaumanlage
	Gemeindengrenze		Grünland
	Gemarkungsgrenze		Mischwald
	Kreisgrenze		Zaun
			Graben mit Fließrichtung

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Sporthalle (Zweifelhalle) einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen zulässig.
- 2.1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen und Vergnügungstätten sind im Mischgebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Auf den privaten Grünflächen ist pro Grundstück der Bau einer Gerätehütte zulässig. Der umbaute Raum pro Hütte darf maximal 15 m² betragen.
- 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO
2.2.1 Innerhalb einer 20 m breiten Zone entlang der Landesstraße L 3055 ist die Errichtung von Garagen und von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet muss die Größe des Grundstücks mindestens 400 m² betragen.
- 2.3.2 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten muss die Größe des Grundstücks mindestens 300 m² betragen.
- 2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist in den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Anlage von Garagen unzulässig.
- 2.4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sporthalle, ist die Anlage von Stellplätzen in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
2.6.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.6.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmaschige Drahtäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens entlang der Erschließungsstraßen sind Stützmauern in einer Höhe von insgesamt 0,6 m zulässig.
- 2.6.3 Mindestens 80% der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²).
- 2.6.4 Fensterlose Fassaden von mehr als 5,0m Länge sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Dachbegrünung vorzusehen.

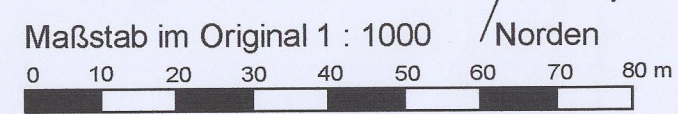
- 2.6.5 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten sind die Hütten an mindestens zwei Seiten mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen oder zwei der Außenwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- 2.6.6 In der privaten Grünfläche sind die Gärten als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Terrassen und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- 2.6.7 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten.
- 2.6.8 Öffentliche Parkplätze und private Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 nebeneinander liegende Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 2.6.9 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ortsrandeigrünung eine mindestens 3-reihige Heckenpflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Abstand der Sträucher in der Reihe: 1,50m.
- 2.6.10 Ausgleichsmaßnahmen:
Als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt gemäß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Waldsolms und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in der Gemarkung Brandoberndorf, Flur 11, Flurstück 35 (Gemeindewald, Abteilung 147.C1) die Umwandlung von 12.400 m² standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald.
- Die Ausgleichsmaßnahme, Umwandlung von standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald in der Gemarkung Brandoberndorf, Flur 11, Flurstück 35 wird den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet:
- den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird der 63,0 m breite und 3.830 m² große Südteil der Ausgleichsfläche zugeordnet;
 - den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird der 26,0 m breite und 2.260 m² große Mittelteil der Ausgleichsfläche zugeordnet;
 - den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der Baugebiete wird der 6.310 m² große Nordteil der Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 2.7 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
2.7.1 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 sind Schlafräume auf der von der Landesstraße 3055 abgewandten Seite anzuordnen.
- 2.8 Gemäß § 18 BauNVO
2.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die talseitige Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dach-eindeckung. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf talseitig bei eingeschossiger Bauweise maximal 9,50 m betragen. Bei einseitigem Pultdach darf bei eingeschossiger Bauweise die talseitige Außenwand- und die Firsthöhe, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt talseitig bis zur Oberkante First maximal 6,50 m betragen. Vor Baubeginn ist ein Aufmaß des natürlichen Geländes zu erstellen.
- 2.8.2 In der Fläche für Gemeinbedarf darf die Gebäudehöhe der Sporthalle (Firsthöhe), gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt talseitig bis zur Oberkante First/höchster Punkt des Gebäudes maximal 10,0 m betragen.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. 81 HBO HWG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB
- 3.1 Dächer
3.1.1 Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- 3.1.2 Als Dachformen sind ausschließlich Sattel, Waln- und Pultdächer zulässig.
- 3.1.3 Insgesamt dürfen Dachanschnitte und Dachgauben maximal 50% der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gelten folgende Dachneigungen: 28° - 45° zulässige Dachneigung. Beim einseitigen Pultdach darf die Dachneigung 10° bis 25° betragen, bei Garagen und Nebengebäuden 0° - 45°.
- 3.2 Hütten
3.2.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten sind die Hütten aus naturbelassenen Holz zu errichten. Die Firsthöhe der Hütten darf 2,50 m nicht überschreiten.
4. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 42 HWG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB
4.1 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Der Überlauf für überschüssiges Dachflächenwasser und sämtliche Dränageleitungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
5. HINWEISE
5.1 Nach § 23 Abs. 1 HStrG dürfen entlang der Landesstraße L3055 in einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Gebäude errichtet werden.
- 5.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gemäß § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
- 5.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 5.4 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung – bzw. dem Straßenbaulasträger der L 3055 – sind ausgeschlossen.
- 5.5 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.
6. PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- 6.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:
Äpfel:
Roter von Boskopp
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Freiherr v. Berlepsch, rot
Gelber Edelapfel
Gloster
Ontario
Birken:
Clapps Liebling
Gute Grauer
Alexander Lucas
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne

- Winterambour
Schöne aus Nordhausen
Winterzitroneapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzloiken (Renette)
Sternrenette
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Malatapfel
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Kaiser Wilhelm
Lohrer Rambour
(Schweikheimer Rambour)
Muskatrenette
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Schafsnase
- Pastorenbirne
Oberöster. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Pflaumen/ Zwetschgen:
Lützelsacher
Brühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe
Schmalfeids Schwarze
Dönnissens Gelbe
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel
Große schwarze Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Schneider's Frühe
Schneider's späte Knorpel

- 6.2 Bäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
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 platyphyllo
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
- 6.3 Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- 6.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tr. "Veitchii"
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spalierobst
- Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Walnuss
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Speierling
- Salweide
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme
- Kornelkirsche
- Roter Hartnagel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundsrose
- Faulbaum
- Brombeere, Himbeere
- Purpurweide
- Korbweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball



GEMEINDE WALDSOLMS

Bebauungsplan "Am Rothenstein" und Änderung des Bebauungsplans "Am Ziegenbirnbaum"

- SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 16.02.2005.

[Signature]
Bürgermeister
(B. Heine)

BEGLAUBIGUNG

Eine Beglaubigung ist aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement vom 09.08.2005 nicht erforderlich.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Auslegung am 14.04.2005.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 01.08.2005 bis zum 01.09.2005.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 21.07.2005.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a(3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt: vom 26.06.2006 bis zum 26.07.2006.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 14.06.2006.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom 23.03.2005.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 01.08.2005 bis zum 01.09.2005.

Das erneute Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist erfolgt vom 26.06.2006 bis zum 26.07.2006.

[Signature]
Bürgermeister
(B. Heine)

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 13.09.2006.

[Signature]
Bürgermeister
(B. Heine)

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.11.2006 in den Waldsolms Nachrichten.

[Signature]
Bürgermeister
(B. Heine)

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Sachbearbeitung: Bellach, Henkel

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21
TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: - / 8778 331

Bearbeitungsstand: März / Juli 2005,
Juni / November 2006