

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)

■ ■ ■ Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Maß der baulichen Nutzung

I + ID / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

— — — Baugrenze

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt.

- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind eine Bebauung, die Modernisierung und die Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken nur innerhalb der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.
- 2.2 In den mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenstern sind ausschließlich Nebengebäude, Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gemäß § 35 Absatz 6 zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit das mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist und 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). Stützmauern sind zulässig.
- 2.2.3 Vorhandene Gebäude mit Holzverkleidungen und Freiflächen sind vor baulichen Maßnahmen auf Fledermaus- und Reptilienvorkommen abzusuchen. Bei Feststellung von Fledermäusen 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.
- 2.2.4 Bei Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Gefährdete Arten sind umzusiedeln.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. 81 HBO HWG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB

3.1 Dächer

- 3.1.1 Als Dachfarben sind ausschließlich matte (glanzlose) Farben, rot, braun und anthrazit zulässig.
- 3.1.2 Als Dachformen sind ausschließlich Sattel, Walm- und Pultdächer zulässig.
- 3.1.3 Zulässige Dachneigung: 28° - 45°
Beim einseitigen Pultdach darf die Dachneigung 10° bis 25° betragen, bei Garagen und Nebengebäuden 0° - 45°.

4. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenschutz

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Baubeginn abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben ist anfallender Bodenaushub soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Boden ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

4.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in einer gemeinsamen Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Brandoberndorf abgeleitet.

4.3 Grundwasser

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.4 Verwertung von Oberflächenwasser

Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen zu versickern. Auf die gesetzliche Regelung durch das Hessische Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens vermieden wird. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig.

Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass der Abstand des Versickerungshorizontes zum höchstmöglichen Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und insbesondere die Einleitung in ein Gewässer oder einen dauerhaft wasserführenden Graben sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

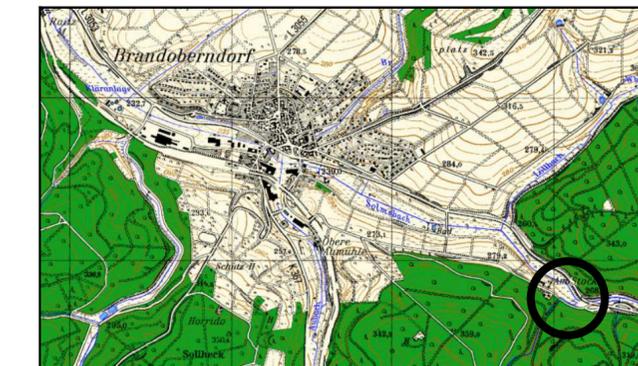
4.5 Brandschutz

Für den Bereich der Außenbereichssatzung wird auf dem Flurstück 128/4, Flur 5 das erforderliche Löschwasser in einem Teich (Löschwasserteich) in ausreichender Menge bereitgestellt. Die Zugänglichkeit ist durch befestigte Zufahrten gewährleistet.

4.6 Waldabsatnd

Bei baulichen Änderungen bzw. bei einer Umnutzung vorhandener Gebäude im Waldabstand wird eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer hinsichtlich der Haftungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich.

Übersichtsplan: nicht maßstabsgerecht



GEMEINDE WALDSOLMS Ortsteil Brandoberndorf

Außenbereich "Am Stocker"

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung der Satzung durch die Gemeindevertretung beschlossen am: 07.02.2017.

Bürgermeister B. Heine

BÜRGERBETEILIGUNG

Auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom 10.07. bis zum 11.08.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens verzichtet

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 13 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 10.07. bis zum 11.08.2017.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 30.06.2017.

Bürgermeister B. Heine

BESCHLUSS

Die Außenbereichssatzung wurde von der Gemeindevertretung beschlossen am 01.11.2017.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Zur Rechtskraft gebracht durch die Bekanntmachung in den Waldsolms Nachrichten Nr. 46 am 16.11.2017.

RECHTSKRÄFTIGES EXEMPLAR

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung: Henkel

Forsthausstraße 5 • 35435 Wettenberg
Tel.: 06406/8344433
christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de

Stand: November 2017