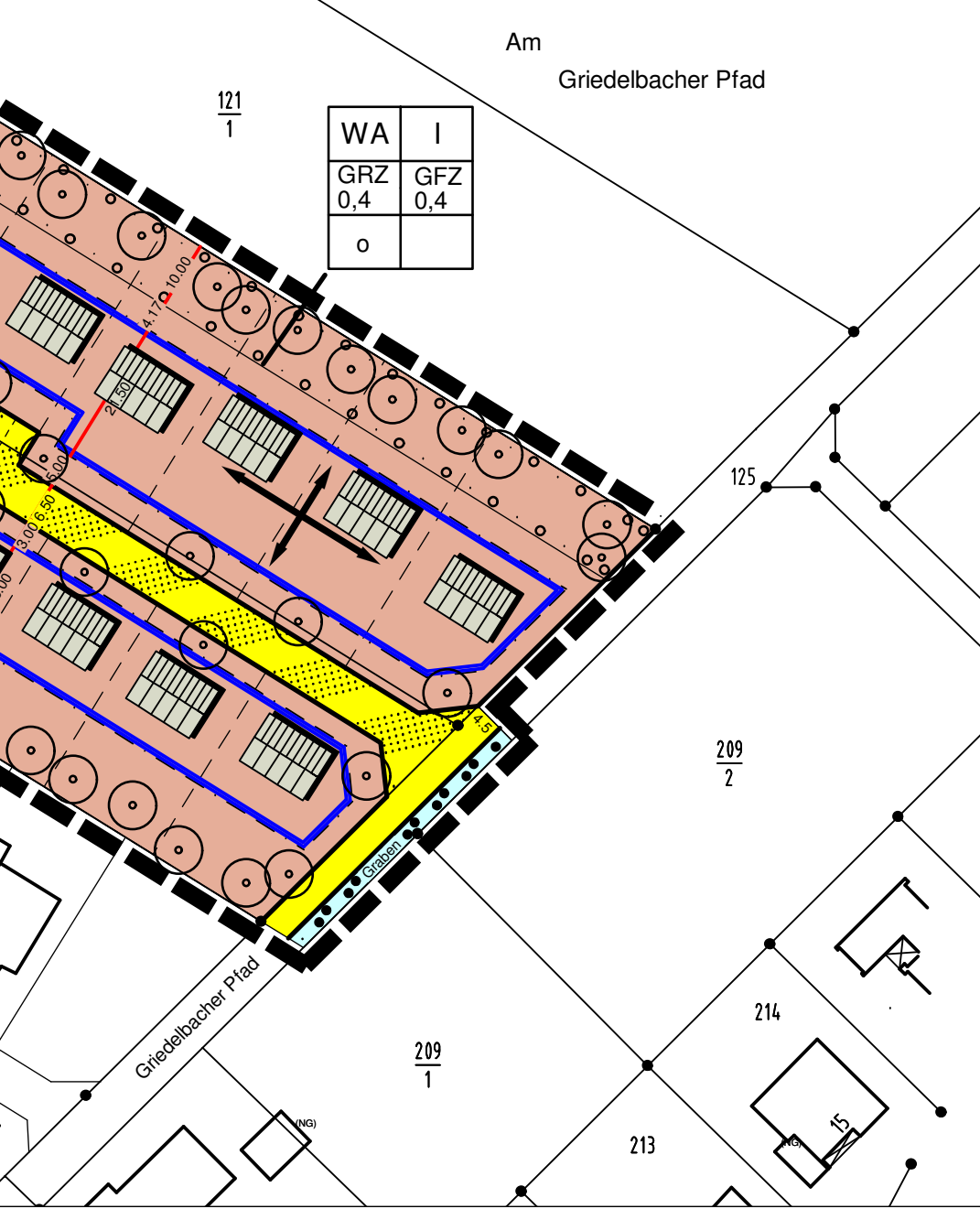


Generallegende der katasteramtlichen Darstellung					
	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung		Mauer
	Flurgrenze		Obstbaumanlage		Flurnummer
	Gemeindegrenze		Grünland		Flurstückennummer
	Gemarkungsgrenze		Mischwald		Polygonpunkt
	Kreisgrenze		Zaun		
			Graben mit Fließrichtung		



2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe des Grundstücks mindestens 400 m² betragen.
- 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 2.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). 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.
- 2.3.3 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).
- 2.3.4 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.
- 2.3.5 Öffentliche Parkplätze und private Kfz-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 nebeneinander liegende Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 2.3.6 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ortsrandeingrünung eine mindestens 3-reihige Heckenpflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Abstand der Sträucher in der Reihe: 1,50 m.
- 2.3.7 Im Bereich der Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Gewässern sind der Graben entlang des "Griedelbacher Pfades" offen zu halten sowie die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen.
- 2.3.8 Ausgleichsmaßnahmen:
Das Kompensationsdefizit wurde im Rahmen einer Ökobilanzierung gemäß Kompensationsverordnung (siehe Umweltbericht) mit ca. 98.000 Wertpunkten berechnet. Der Ausgleich erfolgt durch eine externe Ausgleichsmaßnahme, durch die Umwandlung eines monotonen Fichtenforst in einen artenreichen Bestand aus Edellaubhölzern in einem Bachtal im Gemeindewald der Gemeinde Waldsolms Abteilung 504 A1.

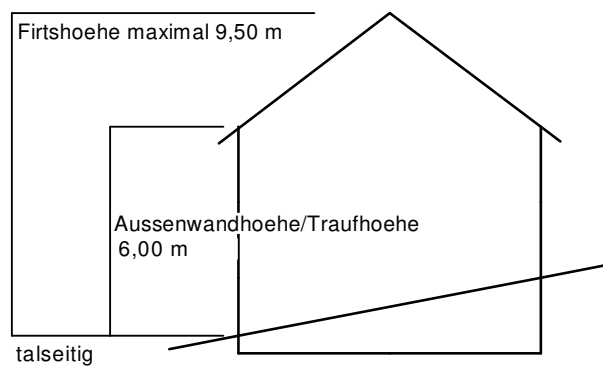
Zu Gunsten des Artenschutzes ist eine C 1 Maßnahme zu Gunsten der Feldlerche umzusetzen. In der Gemarkung Brandoberndorf ist für den Verlust von einem Revier der Feldlerche in der Flur 6, Flurstück 160/1 eine Buntbrachfläche von 1.000 m² anzulegen.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen 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 Ausgleichsmaßnahme wird entsprechend ihres Anteils den Baugrundstücken und den Straßenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

- Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der Straßenverkehrsflächen werden 24.500 der zu erbringenden Wertpunkte = 25% der Ausgleichsfläche zugeordnet.
- Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke werden 74.500 der zu erbringenden Wertpunkte = 75% der Ausgleichsfläche zugeordnet.

- 2.4 Gemäß § 18 BauNVO**
2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die talseitige Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. 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.



3. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 42 HWG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB

- 3.1 Das Dachflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet 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 Drainageleitungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

- 4.1 Dächer**
4.1.1 Als Dachfarben sind ausschließlich matte (glanzlose) Farben, rot, braun und anthrazit zulässig.
- 4.1.2 Als Dachformen sind ausschließlich Sattel, Walm- und Pultdächer zulässig.
- 4.1.3 Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben maximal 50% der Länge des Daches beanspruchen.
- 4.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Dachneigungen: 28° - 45° zulässige Dachneigung. Beim einseitigen Pultdach darf die Dachneigung 10° bis 25° betragen, bei Garagen und Nebengebäuden 0° - 45°.

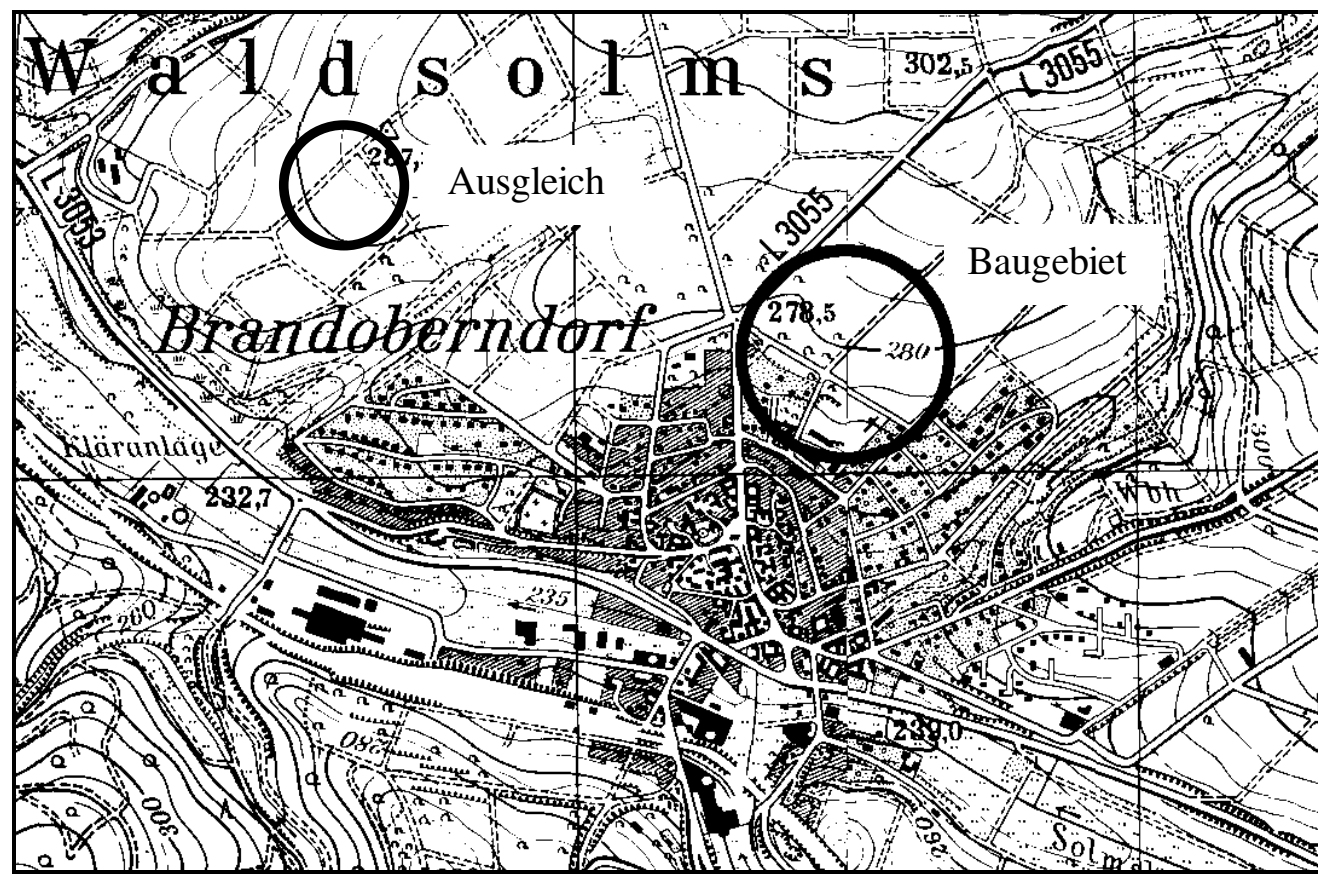
C KENNEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 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. Bodenschutz**
Durch geeignete Festsetzungen sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgängliche Maß begrenzt. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Baubeginn abzuschleiben 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.
- 3. Artenschutz**
Für Eingriffe in Gehölze ist die Bauzeitenregelung umzusetzen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 4. 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.
- 5. Verwertung von Oberflächenwasser**
Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen zu versickern. Auf die gesetzliche Regelung durch das Hessischer 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. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breitflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. 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.
- 6. 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 sind bei der Planung zur Erschließung und Bebauung zu beachten.

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

Übersichtsplan: nicht maßstabsgerecht



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

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ = 0,4 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
O Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsmischfläche)

5. Wasserflächen

Wasserflächen

5. 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

Anpflanzen von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Verbindliche Hauptfistrichtung

Mögliche Grundstücksgrenze

Übersichtsplan zur Lage der Ausgleichsmaßnahme

