

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauVO), die Raumordnungsverordnung (RaumVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen offiziellen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

#### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschäftsfächernzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
o Offene Bauweise  
28° - 45° Zulässige Dachneigung

#### 1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfächen  
Nicht überbaubare Grundstücksfächen

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Offentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsberuhigende Mischfläche

#### 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Transformatorstation

#### 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 UND NR. 25 BAUGB

#### Umgezung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Umgezung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gem. Pfanzliste nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Anzupflanzende Bäume gem. Pfanzliste

#### 1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Unverbindliche Grundstücksgrenzen

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAU U. BAUVO

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens zwei Wohnnebenhäuser je Wohnungseinheit zulässig.

#### 2.2 Gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (2) u. (4) HBO

- 2.2.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² pro dazugehörige Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen.

#### 2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- 2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weißtigiges Pflaster, Rasensteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

#### 2.3.2 Einriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kindern bis (geröhrte) nicht behindert werden (Holzausläufe, weitmärschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

#### 2.3.3 Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

#### 2.3.4 Geeignete Gebäudeauslassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen unter 20° Dachneigung.

#### 2.3.5 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbau pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

#### 2.3.6 Das Baugelände ist durch Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Strauchern einzufügen. Es ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens 1 großkroniger Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf den genauso § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen ist darüber hinaus extensiv gepflegtes Grünland anzulegen.

#### 2.3.7 Auf der Ausgleichsfläche Flst. 27/1 ist eine Feldholzinsel mit Bäumen und Strauchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzichte sind Saumstreifen aus Wildkräutern zu entwickeln, die im 2-jährigen Abstand zu mähen sind.

#### 2.3.8 Die im sonstigen Geländebereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksfächern, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versegnung gebracht werden, gem. § 9 (1a) BauGB für Änderungs- oder Eratzmaßnahmen zugestanden. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erstellungsmöglichkeiten gelten die durchzuführenden Maßnahmen auf dem mindestens Teil des Flurstückes Nr. 27/1, Flur 4, Gemarkung Griedelbach.

#### 2.4 Gem. § 12 (6) und § 14 BauVO

#### 2.4.1 Garagen, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.2 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.3 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.4 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.5 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.6 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.7 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.8 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.9 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.10 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.11 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.12 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.13 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.14 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.15 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.16 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.17 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.18 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.19 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.20 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

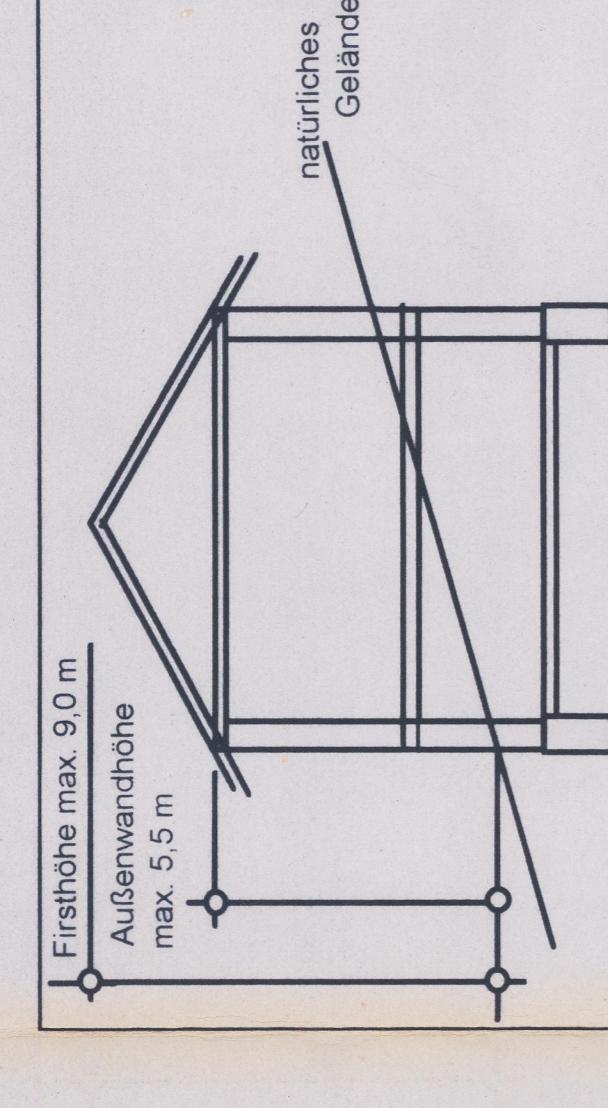
#### 2.4.21 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.22 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.23 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

#### 2.4.24 Gärten, Kratz-Sieplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

- 2.5 Gemäß § 19 (1) BauGB  
2.5.1 Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geländebereiches bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.
- 2.6 Gem. § 18 BauVO  
2.6.1 Die einseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 5,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeoberkante Dachfirst bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachfirst.
- 2.6.2 Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst.



- 5.2 Laubbäume  
Feldahorn  
Bergahorn  
Rotskistane  
Schwarzerle  
Hainbuche  
Rotbuche  
Esche  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Eberesche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Feldulme  
Bergulme
- 5.3 Sträucher  
Gemeiner Sauerdorn  
Korallenkirsche  
Hosenzweig  
Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Echte Mehlbeere  
Schlehe  
Hundsrose  
Brombeere, Himbeere  
Purpurweide  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball  
Waldebrebe  
Hopfen  
Jelangierlebber  
Widder Wein  
Spalierobst

- 5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung  
- Waldrebe  
- Feuer  
- Hopfen  
- Jelangierlebber  
- Widder Wein  
- Spalierobst

- 5.5 Bäume  
Firsthöhe max 9,0 m  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna/daev/gata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Mespilus germanica  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rhus typhina  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Clematis vitalba  
Humulus lupulus  
Lonicera caprifolium  
Partenocissus tric. "Veitchii"  
Vitis vinifera
- 5.6 Geplante Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung  
- Waldrebe  
- Feuer  
- Hopfen  
- Jelangierlebber  
- Widder Wein  
- Spalierobst

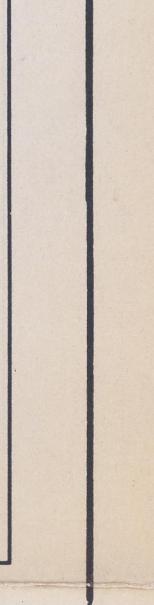
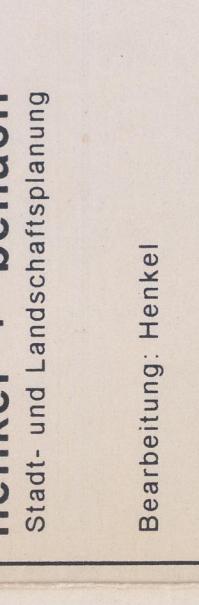
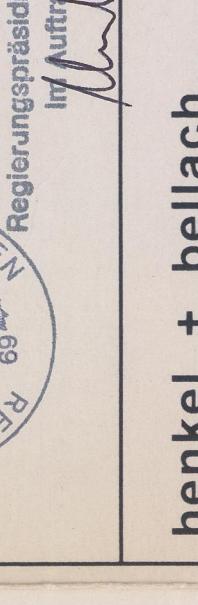
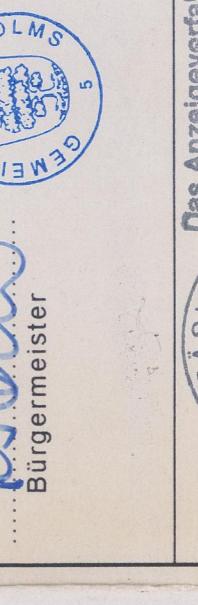
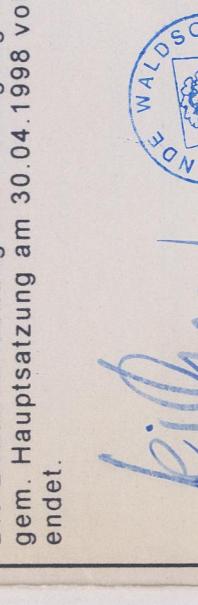
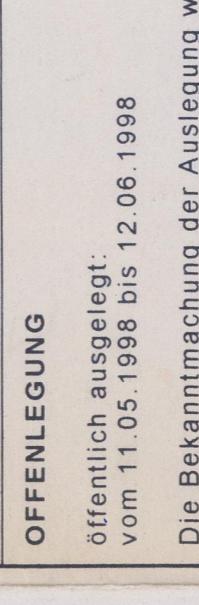
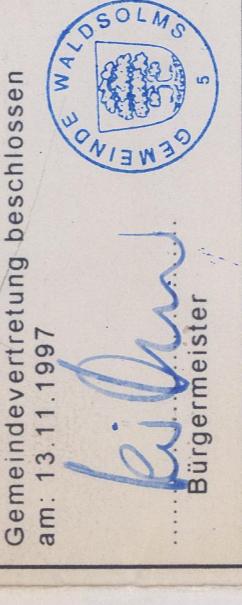
144

- GEMEINDE WALDSOLMS  
ORTSTEIL GRIEDELBACH**  
**Bebauungsplan**  
**"Am halben Morgen"**

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

#### BURGERBETEILIGUNG

Burgerbeteiligung ist nicht erfolgt.



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB A/B/C

Die Anzeige ist seitendienstlich von Rechtsvorschriften wird

am 29. Oktober 1998

i.A. #8.10.1998

69. Regulierung

Infrastruktur

Waldsolms

Waldsolms