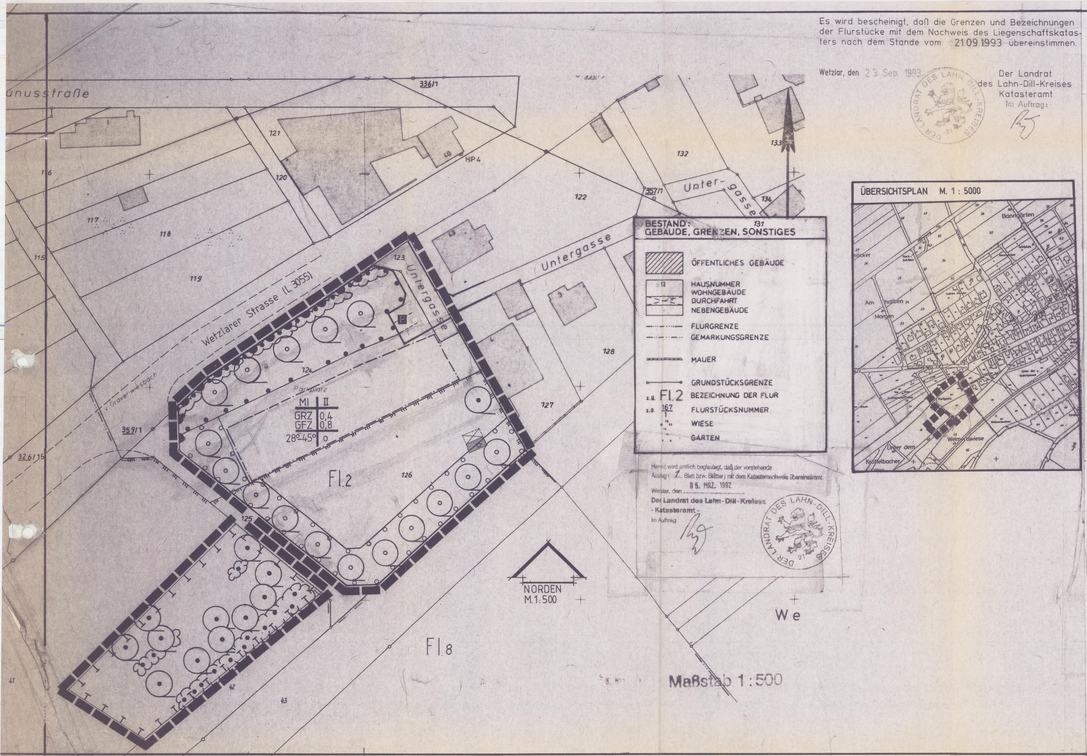

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
28°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksgrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND 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

Maßnahmen :
1. Beweidung der Obstbaumterrassen mit Schafen oder Ziegen jeweils ab Mitte Juli.
2. Nachpflanzung mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen.
3. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste

Zu erhaltende Obstbäume

Anzupflanzende Obstbäume

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

Zu erhaltende Sträucher

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Zumindest auf den Verebnungsflächen ist der Erschließungsweg wasserdurchlässig zu befestigen.

2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.1.3 80 % der gesamten Freiflächen und 90 % der Freifläche auf Flurstück 126 sind im derzeitigen Zustand als mageres Grünland und Magerrasen auf Hangkanten zu erhalten und zu pflegen.
Der Obstbaum-Hochstamm ist zu erhalten, die RAS LG 4 zu beachten. Im Falle der Rodung von Obstbaum-Halb- und-Niederstämmchen ist pro vier Bäumchen Verlust ein Hochstamm in der Verebnungsfläche zu pflanzen.

2.1.4 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

2.1.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden, zumindest aber die talwärts gerichtete Gebäudefront, sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

2.1.6 Abgrabungen an Terrassierungen sind nicht zu verbauen, zu düngen oder zu begrünen, sondern nur in jährlicher Mahd zu pflegen.

2.1.7 Aufschüttungen und Verfüllungen sind im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Taunus nicht zulässig.

2.1.8 Der Wiesenschnitt auf den Ausgleichsflächen ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen.
Wiederherstellung von artenreichen, mageren Grünlandgesellschaften mit Heckenzügen und Obstbäumen auf ca. 0,08 ha durch Sicherung einer jährlichen Pflege der Fläche durch Mahd, die alternierend mit Schafhutung (keine Koppelung) durchgeführt werden kann. Zurückschneiden der Hecken und Ersatzpflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen.

2.1.9 Zusammenbrechende Hochstamm-Obstbäume sind dem Verfall zu überlassen. Ihnen ist frühzeitig eine Ersatzpflanzung von Kernobst-Hochstämmen beizustellen (Pflanzliste siehe Landschaftsplan Waldsolms, DAMM 1987).
An den Heckenrändern der Ausgleichsfläche sind die Schößlinge jährlich auszumähen. Alle Hecken sind im Rahmen der gemeindlichen Flurheckenpflege im Abstand von 5-10 Jahren kräftig zu durchhauen.

2.1.10 Die Sträucher entlang der "Wetzlarer Straße" sind durch Ergänzungspflanzungen zu einer geschlossenen, einzeiligen Hecke zu erweitern. Ergänzung der vorhandenen Sträucher mit Berberitze (*Berberis vulgaris*), Schlehe (*prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha/monogyna*). Artweise in Gruppen vermischt in einer Reihe, Pflanzabstand 1 m, Mindestbedarf 30 Stück.

2.1.11 Als talseitige Begrenzung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen zu erhalten, in dem in weitem Stand eine Allee aus 10 Kernobst-Hochstämmen anzulegen ist.

2.1.12 Die ortsfremden Baumpflanzungen an der "Wetzlarer Straße" sind durch 6 Kernobst-Hochstämme zu ersetzen.

2.2 **Die im sonstigen Geltungsbereich des bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.**
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden die ortsfremden Baumanpflanzungen an der "Wetzlarer Straße" durch 6 Kernobsthochstämme ersetzt.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO

3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer zugelassen.

3.3 Solaranlagen sind zulässig.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

S.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

4.2 Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Alnus glutinosa	- Schwarzerle

4.3 Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Geißblatt
Humulus lupulus	- Hopfen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 25.02.1991

Kißlau
Bürgermeister (Leistner) Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt am 01.10.1992

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 05.10.1992 bis 06.11.1992 öffentl. ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 24.09.1992 vollendet.

Erneute Offenlegung vom 28.06.1993 bis 30.07.1993. Die Bekanntmachung der Auslegung war vollendet am 17.06.1993

Erneute Offenlegung vom 07.03.1994 bis 08.04.1994. Die Bekanntmachung der Auslegung war vollendet am 24.02.1994.

Kißlau
Bürgermeister (Leistner) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 12.10.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Erneuter Satzungsbeschluß am 30.06.1994.
Erneuter Satzungsbeschluß am 22.03.1994.

Kißlau
Bürgermeister (Leistner) Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Waldsolmser Nachrichten Nr. 47 vom 24.11.1994

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 02. NOV. 1994
Az.: 34-81 d 04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL GRIEDELBACH

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER WETZLARER STRASSE"

PLANUNGSSTAND: Mai 1992, Juli 1992, Aug. 1992, März 1993, Juni 1993 JUNI 1994, Sept. 1994

BAUASSESSOR DIPL.-ING.
ADOLF W. DAMM ARCHITEKT

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 41731
FAX: 0641 - 49 24 87