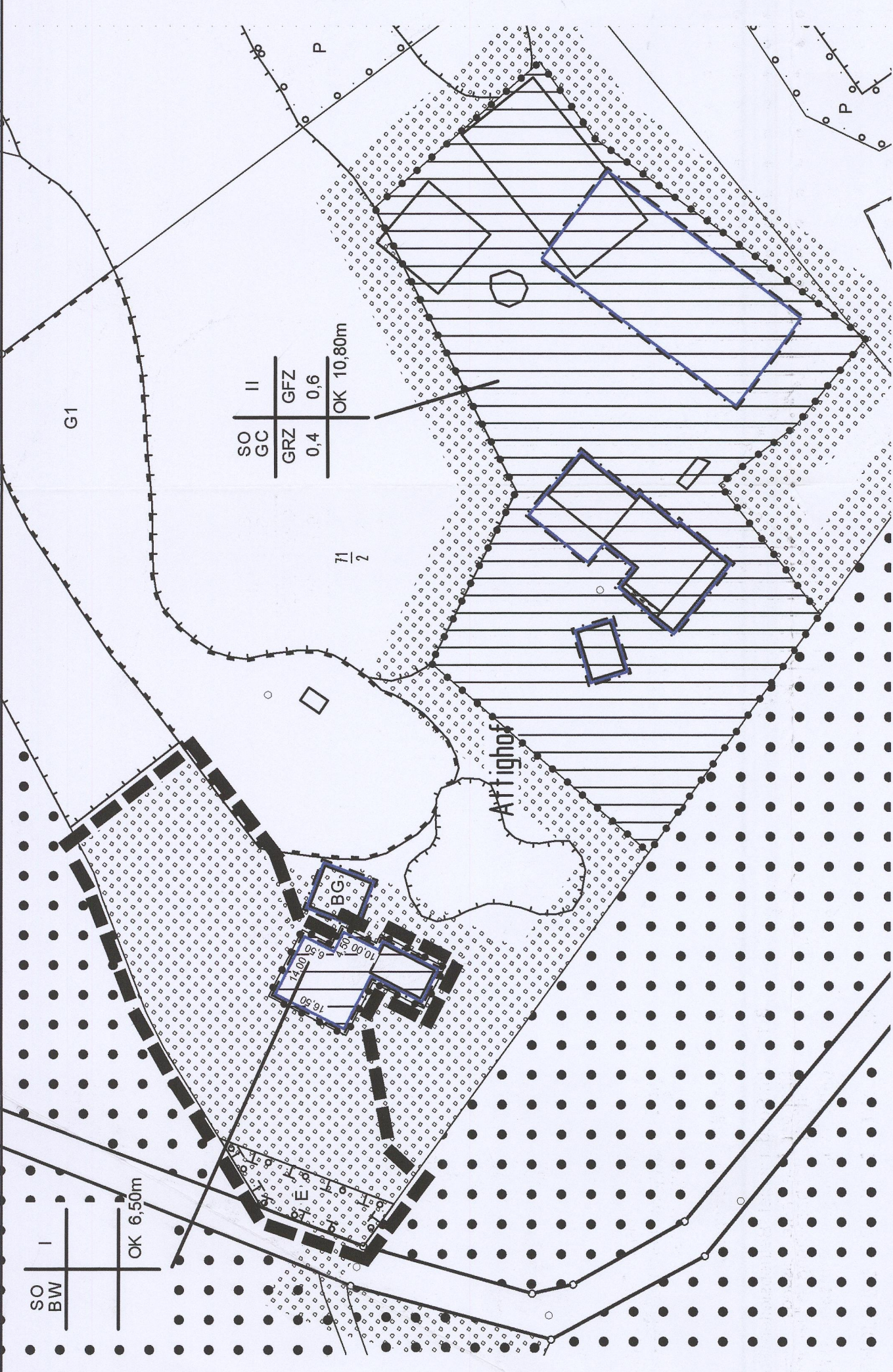


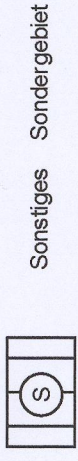


RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung



SO BW -

Sondergebiet "Betriebsleiter-Wohngebäude
Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes und dessen Nutzung ausschließlich durch den Betriebsleiter.

außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung:
SO GG - Sondergebiet "Golfclub-Gästehaus"

Zulässig sind
1 Clubhaus mit Nebengebäuden
1 Caddy- und Gästehaus
(Beherbungsbetrieb zur Unterbringung von Schlaf- und Badezimmern sowie Nebeneinrichtungen und Caddyräumen; Gastronomie-, Aufenthalts- und Küchenräume sind unzulässig.

BG Betriebsgebäude in der privaten Grünfläche -Golfplatz, die der Pflege und der Unterhaltung des Geländes dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe über der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses)
außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung:

GRZ: Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

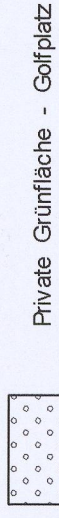
1.3 Baugrenzen



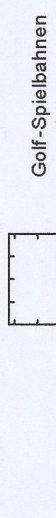
1.4 Verkehrsflächen

außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung:
Öffentliche Verkehrsfläche, Zufahrt zum SO-Gebiet und Wirtschaftsweg

1.5 Grünflächen

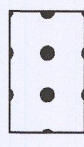


außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung:



1.6 Wald

außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung:



Flächen für Wald

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes "Betriebsleiter-Wohngebäude" ist aus städtebaulichen Gründen lediglich eine Wohnfreiheit zulässig.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verb. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB

2.2.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist eine standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in 5 geneinander versetzten Reihen anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume in den Reihen beträgt 10 Meter, der Pflanzabstand der Sträucher 1 Meter.

2.2.2 Die Bebauung im Sondergebiet "Betriebsleiter-Wohngebäude" ist durch Anpflanzung standortgerechter Bäume auf der Privaten Grünfläche - Golfplatz dauerhaft zum Ort Griedelbach und zum Gegenhang nördlich des Griedelbachtals hin einzugrünen.

2.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

2.3.1 Die Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der mit E gekennzeichneten Fläche - wird dem Sondergebiet "Betriebsleiter-Wohngebäude" zugeordnet.

3. Gemäß § 18 BauNVO

3.1 Im Sondergebiet "Betriebsleiter-Wohngebäude" beträgt die zulässige Firsthöhe über der Oberkante Fußboden Erdgeschoss maximal 6,50 m. Dabei darf die Firsthöhe der bestehenden "Jagdhütte" (Höhenlage 357,30 Meter über NN gemäß vorgelegter Vermessung) nicht überschritten werden.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

4.1 Dächer

4.1.1 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie über dem Erdgeschoss begrünte Flachdächer zugelassen.

4.1.2 Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben anthrazit und braun zulässig, glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

4.1.3 Dachanschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

4.1.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 28°-45°, Überdachungen des EG können auch als begrünte Flachdächer hergestellt werden.

4.2 Fassaden

4.2.1 Die Fassaden des Erdgeschosses und des Dachgeschosses sind mit Holz zu verschalen bzw. in sichtbarer Holzbauweise herzustellen. Farbige Anstriche des Holzes sind nicht zulässig.

5. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 51 HWG I.V.M. § 9(4) BAUGB

5.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ betragen.

zu 2.2.1:

Pflanzliste

Baumarten

- Feldahorn
- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Straucharten:

- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna/aevigata
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rubus spec.
- Sambucus nigra

6. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6.1 Wasserrechtliche Hinweise

6.1.1 Die Vorschriften der Verordnung für die Zone III des Wasserschutzbereiches für den Brunnen im Griedelbachtal sind zu beachten.

6.1.2 Gemäß § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesunderheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen rechtlichen und fachlichen Vorgaben zu beachten.

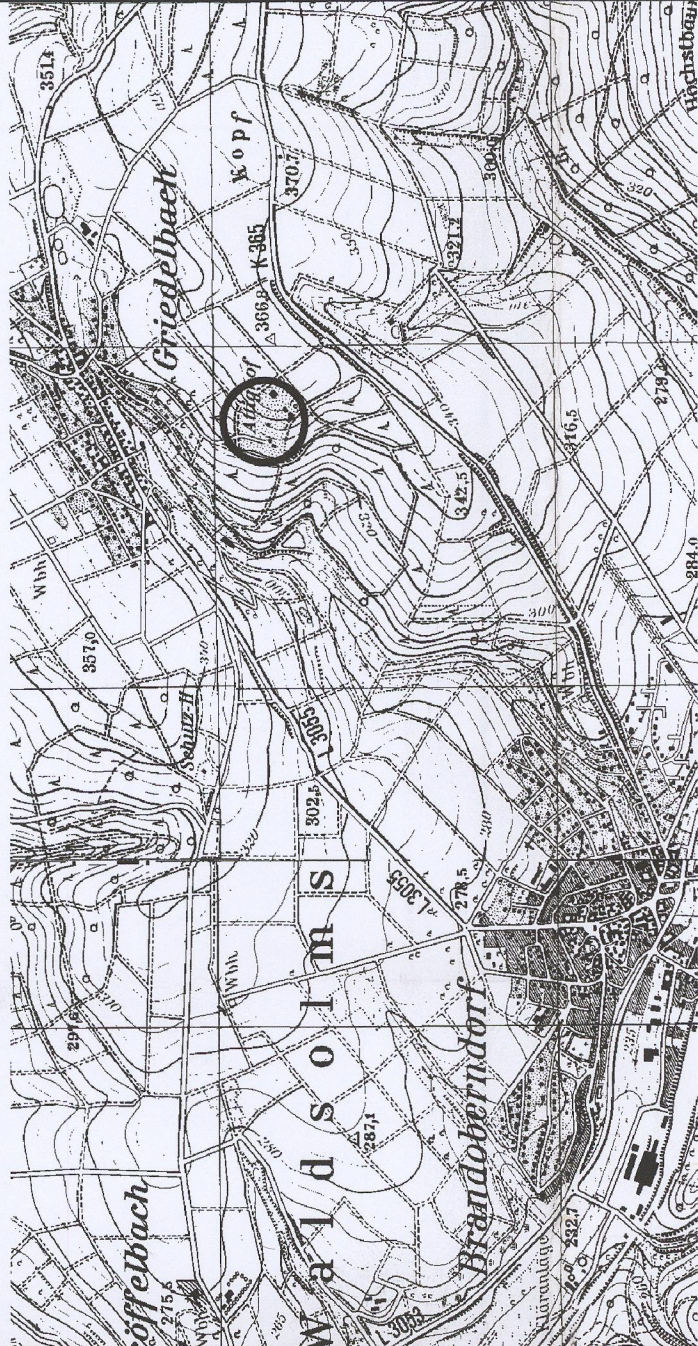
6.1.3 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzei-ge bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

6.1.4 Das im Sondergebiet "Betriebsleiter-Wohngebäude" anfallende Abwas-ser ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzbereich abzuleiten und der Kläranlage Brandobendorf zuzuleiten.

6.2 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

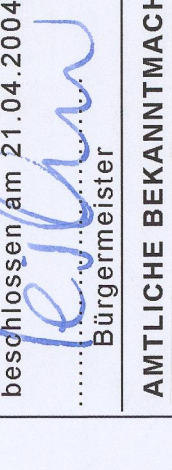
6.2.1 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmal-pflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutz-behörde anzuzeigen.

Lageplan (unmaßstäblich)



GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL Griedelbach

3. Änderung des Bebauungsplanes
„Golfplatz Griedelbach“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen: am 10.02.2004.  Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung: am 23.02.2004
OFFENLEGUNG Öffentlich ausgelegt: vom 26.02.2004 bis zum 26.03.2004. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung vollendet: am 19.02.2004.  Bürgermeister	BESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 21.04.2004.  Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Waldsolms Nachrichten Nr. 38 vom 16. Sept. 2004	

S a t z u n g s e x e m p l a r

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung: Bellach

Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de

Stand: Mai 2004