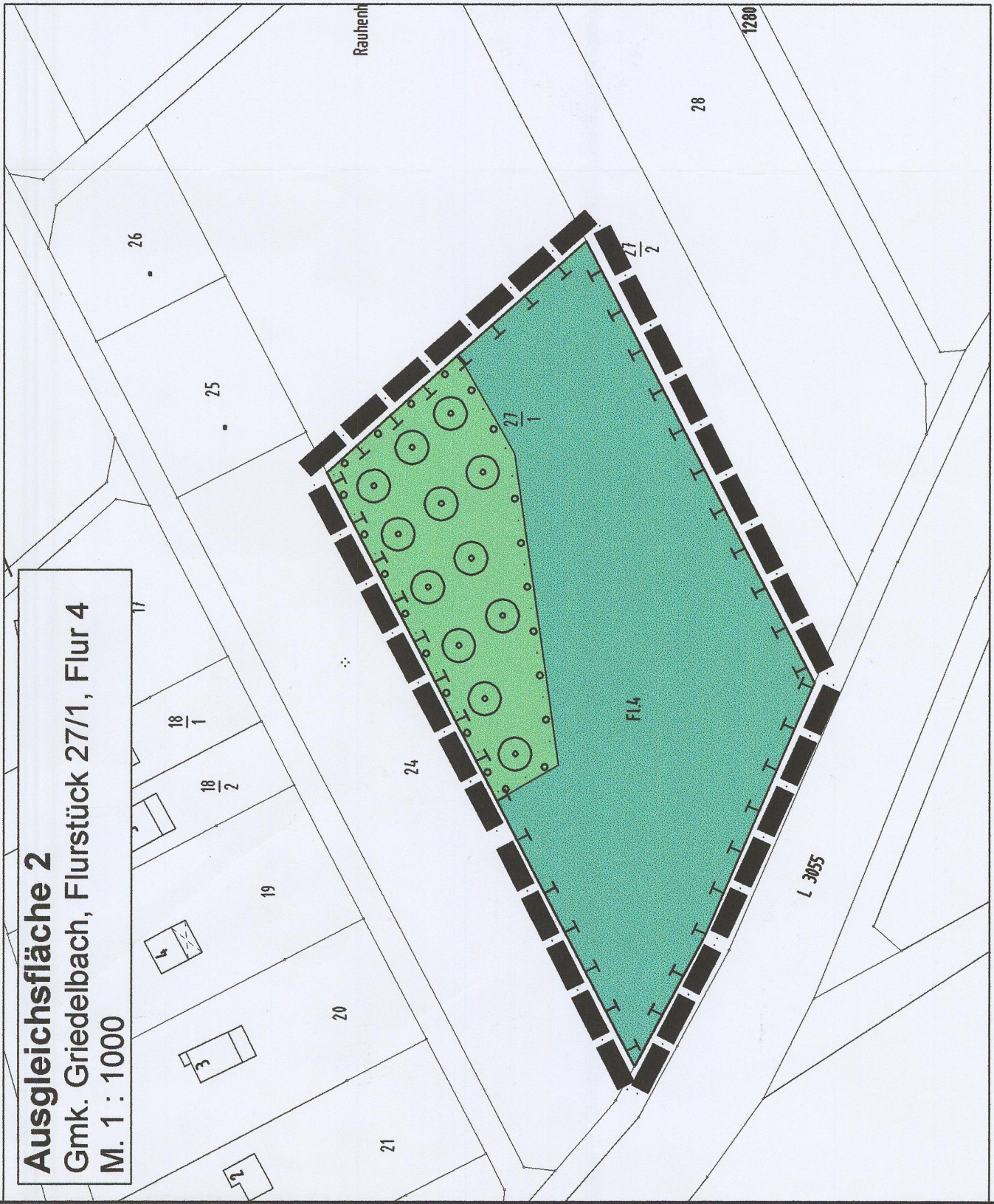
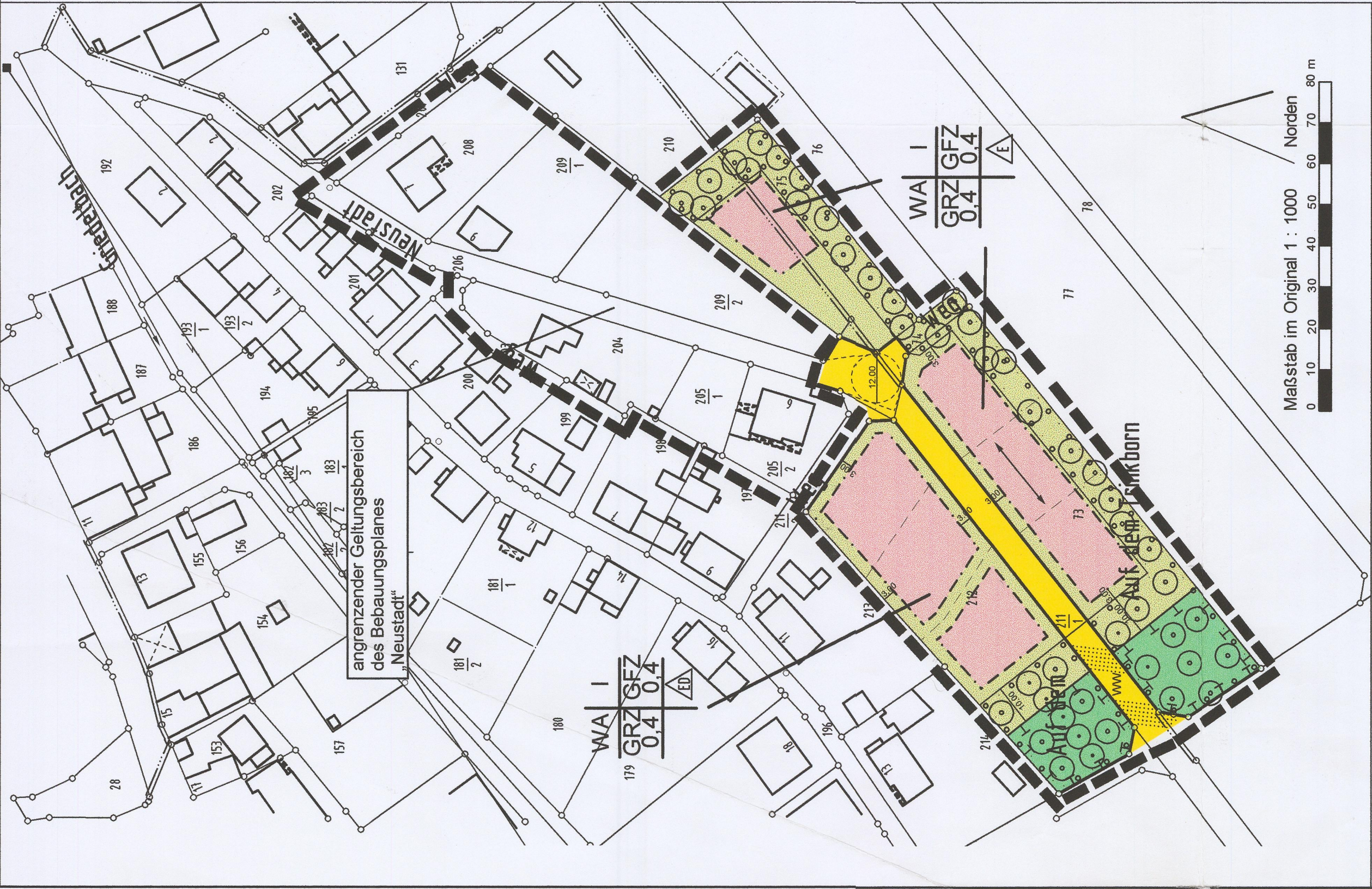




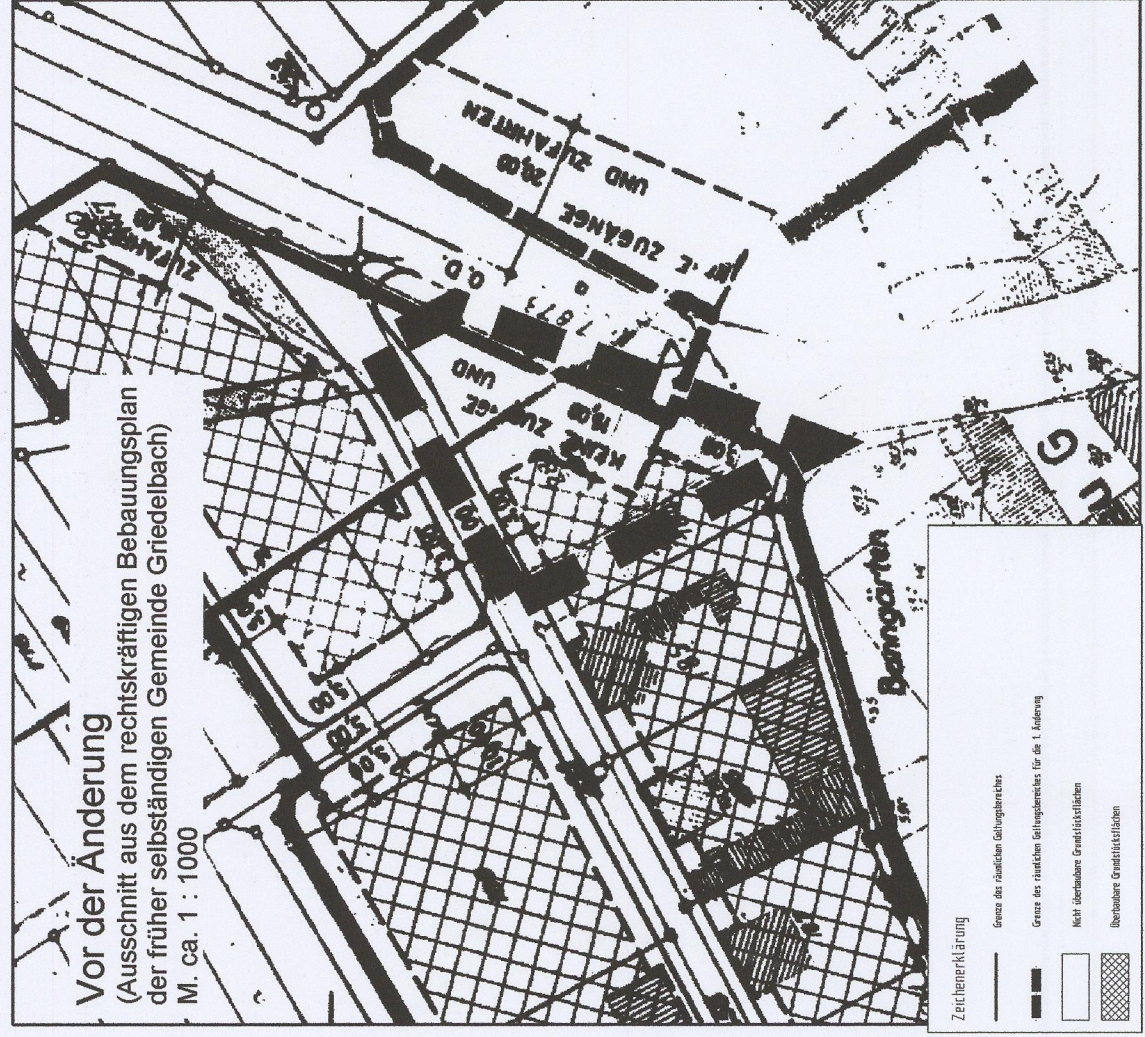
Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	FL 3	Flurnummer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	FL 1	Flurstücksnummer
Gemeindengrenze	Grünland	P 105	Polygonpunkt
Gemarkungsgrenze	Mischwald		
Kreisgrenze			



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauVO), die Planungsverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) bilden die rechtliche Grundlage für die Auslegung dieses Planes.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
- 1.5 GRÜNFLÄCHEN**
- Private Grünfläche -Garten-
- 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Wildkrautflur
- Extensiv genutztes Grünland
- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Bäume
- Anplanzende Bäume gem. Pflanzliste
- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Verbindliche Hauptfistrichtung



2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUVVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude 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 projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Begrünte Dachflächen müssen nicht an die Zisterne angeschlossen werden.

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

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

2.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungs- bewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holztaune, weitmässige Drahtzaune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Im Bereich des Grundstückes sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass sie als Stützmauern in einer Höhe von insgesamt 0,6 m zulässig.

2.3.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen 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 Gebäudeaufassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.3.5 Das Baugebiet ist durch Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzugrenzen. Es ist eine mindestens 3-reihige Pflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

2.3.6 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flurstücken 73 und 212 ein extensiv gepflegtes Grünland zu schaffen. Das Grünland ist in der Weise zu gestalten, dass es innerhalb von 10 Jahren im Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu entfernen. Das Grünland auf der Streuobstwiese ist durch eine zweireihige Mahd dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

2.3.7 Ausgleichsfläche 1: Flurstück Nr. 15, Flur 1 in der Ortslage Griedelbach, wird als Private Grünfläche - Garten festgesetzt und ist in dieser Nutzung dauerhaft zu erhalten.

2.3.8 Ausgleichsfläche 2: Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Flurstück 27/1, Flur 4, Gemarkung Griedelbach ist eine ca. 1200 m² große Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste und Grünlandsaat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist durch eine zweireihige Mahd dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf dem Rest der Fläche ist durch Sukzession eine Wildkrautflur zu entwickeln, und durch Mähd oder Mulchen im 2-jährigen Abstand dauerhaft zu erhalten.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

2.4.1 Als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen für die künftigen Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet wird zugerechnet:
1. Die Festsetzung einer Privaten Grünfläche - Garten auf Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Griedelbach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der ehemals selbständigen Gemeinde Griedelbach.

2. Die durchzuführende Maßnahme auf Flurstück 27/1, Flur 4, Gemarkung Griedelbach, Anlage einer Streuobstwiese und Wildkrautflur.

2.5 Gemäß § 12 (6) und § 14 BauGB

2.5.1 Garagen, Kfz-, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

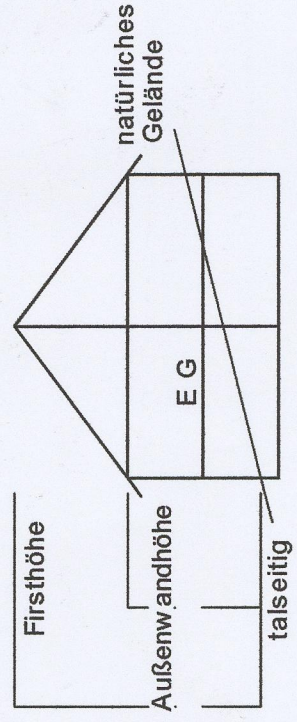
2.6 Gemäß § 19 (1) BauGB

2.6.1 Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

2.7 Gem. § 18 BauNVO

2.7.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 5,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachendeckung.

2.7.2 Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m betragen, gemessen vom natürlichen talseitigen Geländeschnitt bis zum Dachfirst.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, anthrazit und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Waln- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Insgesamt dürfen Dachabschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches betragen.

3.1.4 Die Dachneigung darf 28° - 48° betragen.

4. HINWEISE

4.1 Wenn bei Einarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Solaranlagen sind zulässig.

4.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser ausgetreten sein, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.4 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann nur dann zugelassen werden, wenn ausschließlich Dachflächenwasser zur Versickerung gelangt und die Versickerung selbst entweder in einer bewachsenen Boden-nude oder Perforation über die beliebige Bodenzone erfolgt. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachweislich zu belegen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z. B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Obstbaumarten und -sorten:

- Baumarten:
Alexander, Lukas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellers Butterbirne
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirschbäume:
Frühre rote Mecklenheimer
Große Prinzessin
Königsbirne
Okawa
Roter von Boskopp
Schneidreife
Schneidreife, hell
Winterzitrone (Apfel)

- Wildobst, essbare Früchte:
Weißdorn (Crataegus communis)
Waldrebe (Lonicera xylosteum)
Speierling (Sorbus domestica)
Weinröschen (Ligustrum reginae)

5.2 Laubbäume:

- Acer carpinestra
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
-Feldahorn
-Bergahorn
-Spitzahorn
-Röskastanie
-Schwarzle
-Bilke
-Hainbuche
-Rothbuche

- Esche
-Vogelkirsche
-Stieleiche
-Eberesche
-Salweide
-Winterlinde
-Sommerlinde
-Feldulme
-Bergulme

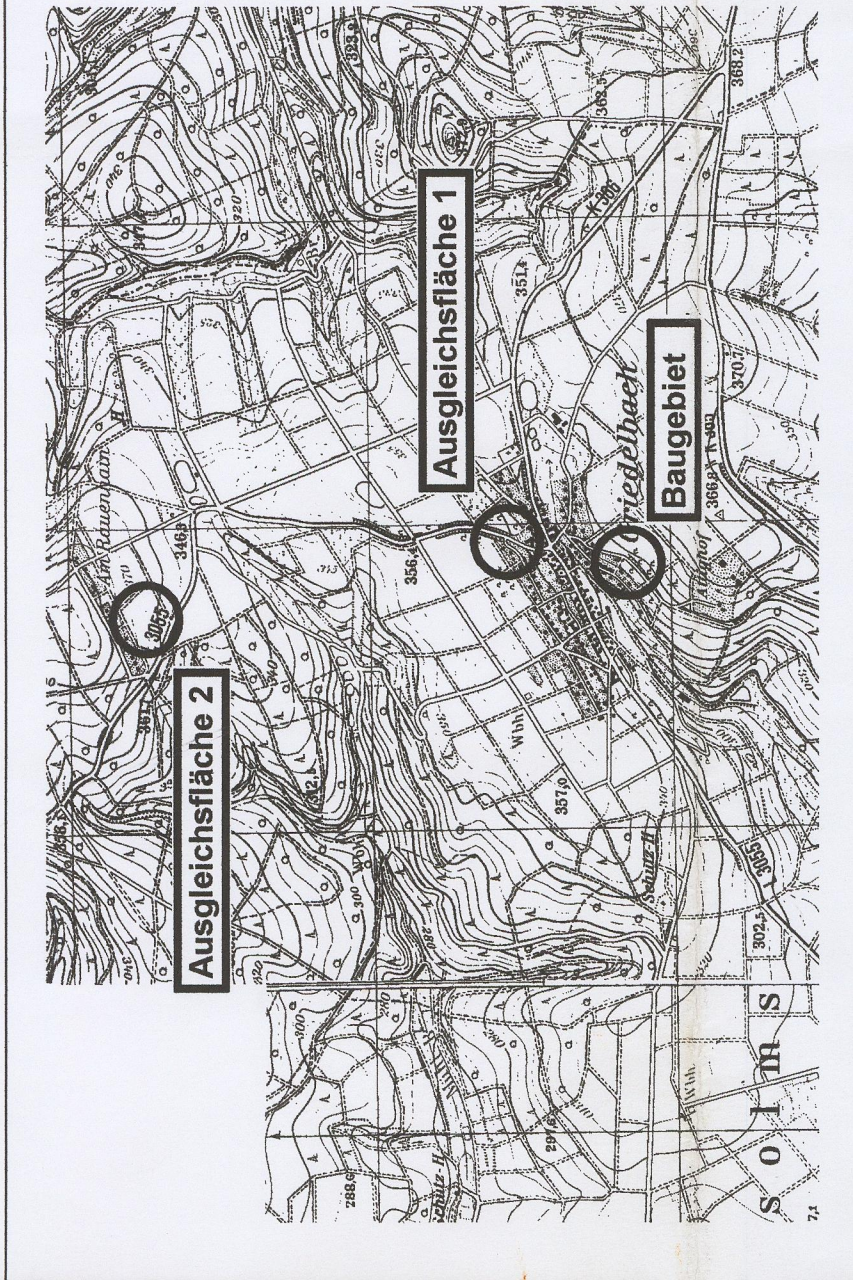
5.3 Straucharten:

- Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna/laevigata
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunella domestica
Rosa carolina
Rubus spec.
Rubus purpureus
Sambucus nigra
Viburnum opulus

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

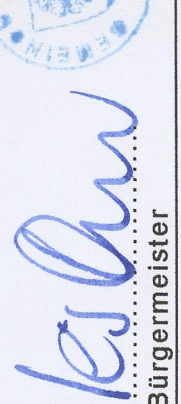
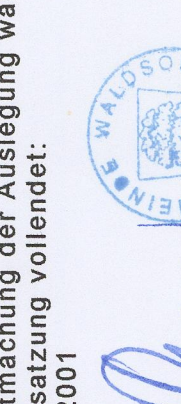
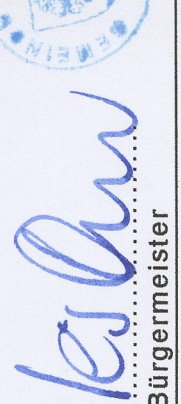
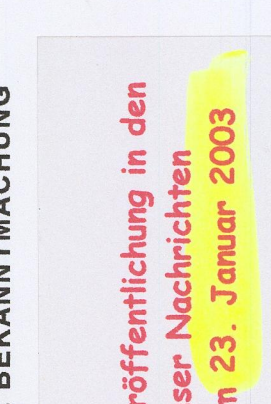
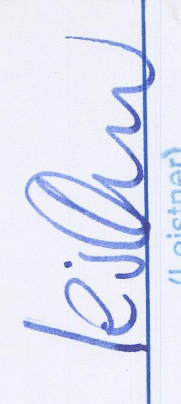
- Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata
Vitis vinifera
Weinrebe

Übersichtskarte, Maßstab 1 : 25.000



**GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL GRIEDELBACH**

**1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Neustadt“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BÜRGERBETEILIGUNG
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am: 12.06.2001	Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Anhörung am 01.11.2001
 Bürgermeister	 Bürgermeister
OFFENLEGUNG	BESCHLUSS
öffentlich ausgelegt: vom 19.11.2001 bis 21.12.2001	Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am: 11.09.2002
 Bürgermeister	 Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG	
 durch Veröffentlichung in den Waldsolmsen Nachrichten Nr. 4 vom 23. Januar 2003	
 (Leitender) Bürgermeister	
henkel + bellach Stadt- und Landschaftsplanung Am Wingert 21 • 35435 Wetzlar Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331 henkel-bellach@t-online.de	
Bearbeitung: Bellach Isik Stand: November 2001, September 2002	