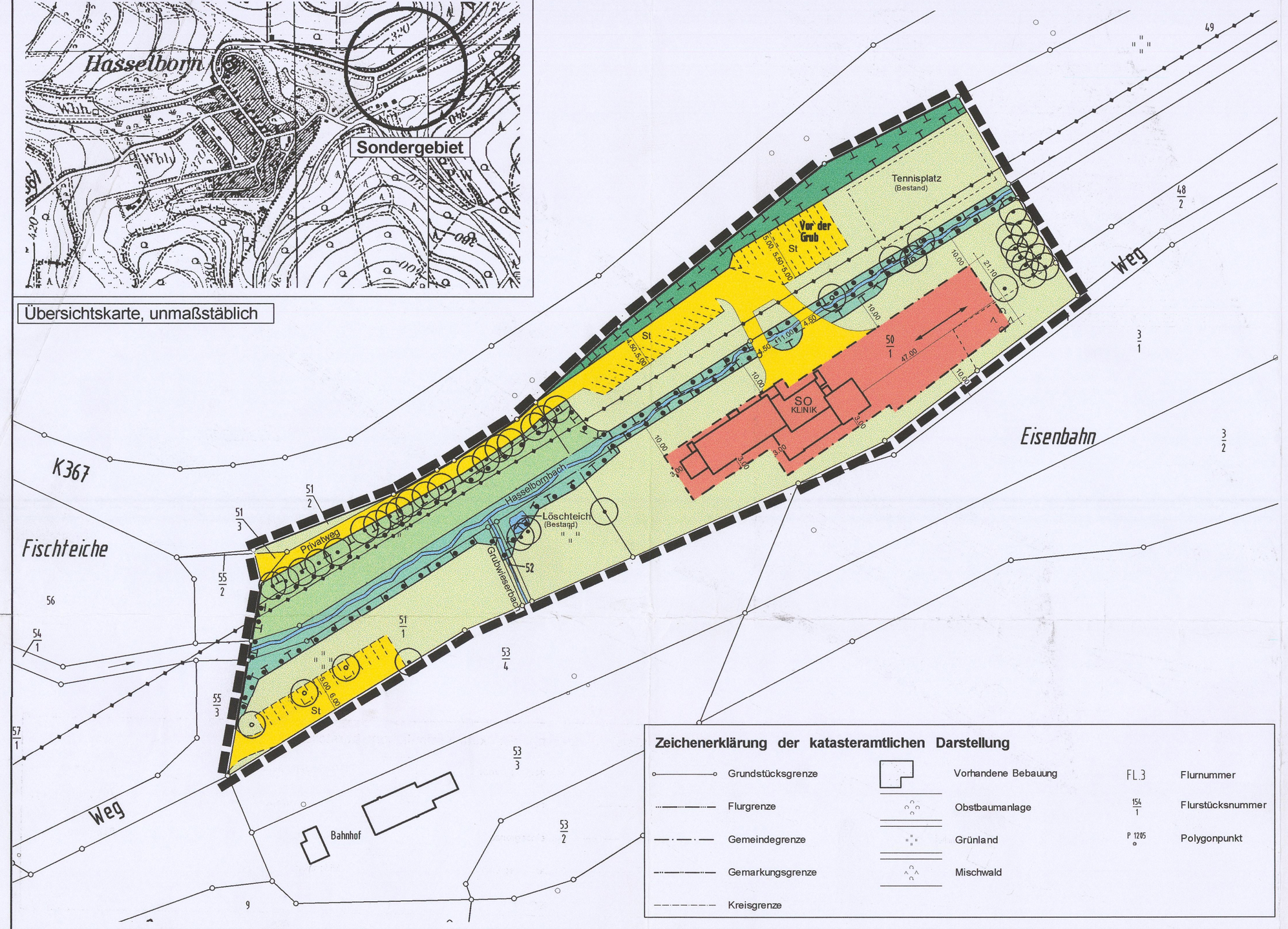
Übersichtskarte, unmaßstäblich



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- FL 3 — Flurnummer
- 154/1 — Flurstücksnummer
- P 1215 — Polygonpunkt

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

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO KLINIK — Sondergebiet (Fachklinik für Drogenentzug)

1.2 BAUGRENZEN

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

1.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Private Verkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St — Stellplätze

1.4 GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche, Parkanlage

1.5 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserfläche

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hochstaudenflur

Hanggehölz

Hasselbornbach mit Begleitvegetation

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

Zu erhaltende Bäume

Anpflanzende Bäume gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Verbindliche Hauptfirstrichtung

20kV - Freileitungstrasse

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (2)

2.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachklinik für Drogenentzug" sind ausschließlich Räume und bauliche Anlagen zulässig, die der Entzugsstation und der Übergangseinrichtung dienen. Nebengebäude für die Kleintierhaltung sind ebenfalls zulässig.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 13 und 15 BauGB

2.2.1 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist außerhalb eines 10 m breiten Streifens beiderseits des Hasselbornbaches und des Grubwieser Baches (gemessen ab der Oberkante der Uferböschung) die Errichtung eines Gastanks für die Versorgung des Sondergebietes zulässig.

2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

2.3.1 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 vorgeschriebene Volumen der Zisterne beträgt maximal 12 m³. Überschüssiges Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 15 und 19 BauGB

2.4.1 In den außerhalb eines 10 m breiten Streifens (gemessen ab der Oberkante der Uferböschung) beiderseits des Hasselbornbaches und des Grubwieser Baches gelegenen Flächen der Privaten Grünfläche ist, soweit im Rahmen des therapeutischen Konzeptes der Fachklinik erforderlich, die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung, von Gewächshäusern und von Nutzgärten zulässig. Die zulässige Gesamtfläche baulicher Anlagen in der privaten Grünfläche beträgt 200 m².

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

2.5.1 Zufahrts- und Stellplatzflächen sind durchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengitterstreine), sofern kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.5.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Trockenmauern (Bruchstein) zur Geländeabstützung sind zulässig.

2.5.3 Mindestens 70 % 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).

2.5.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.5.5 Alle vorhandenen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.5.6 Die Stellplatzanlagen sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen.

2.5.7 Zwischen den beiden Brückenbauwerken im Bereich der Andienung ist ein Gewässerabschnitt des Hasselbornbaches von mindestens 10,0 m Länge offen zu halten. Im Bereich der Brückenbauwerke ist durch naturnahes Sohlensubstrat und einen für die Gewässerfauna überwindbaren Längsschnitt für ökologische Durchgängigkeit zu sorgen.

2.5.8 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur - sind die vorhandenen krautigen Vegetationsbestände durch herbstliche Mahd und Abtransport des Mähgutes dauerhaft zu erhalten.

2.5.9 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hasselbornbach mit Begleitvegetation - sind der vorhandene Gehölzsaum und die krautige Begleitvegetation dauerhaft zu erhalten. Soweit das aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, können in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Pflegemaßnahmen am Gehölzsaum durchgeführt werden. Uferabschnitte mit Zierrasen sind auf maximal einen Schnitt alle 2 Jahre umzustellen, so dass beiderseits des Baches mindestens 2 m breite Krautstreifen entstehen.

2.5.10 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hanggehölz - ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

2.5.11 Als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Waldsolms und der zuständigen Naturschutzbehörde in der Gemarkung Brandoberndorf, Flur Nr. 11, Flurstück Nr. 35, die Umwandlung von 3000 m² standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald durchgeführt.

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

2.6.1 Die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen und die vertraglich vereinbarte Maßnahme in der Gemarkung Brandoberndorf, Flur Nr. 11, Flurstück Nr. 35 zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Eingriffen auf den Flurstücken Nr. 50/1 und 51/1 zugeordnet.

2.7 Gem. § 18 BauNVO

2.7.1 Im Sondergebiet "Fachklinik" darf die Oberkante des Firstes bzw. des Gebäudes maximal 10,10 m über der Türschwelle im Untergeschoss auf der Nordseite des vorhandenen Gebäudes (Anbau an das ehemalige Kreisjugendheim) liegen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben anthrazit und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und begrünte Flachdächer zugelassen.

3.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Dachfirstes beanspruchen.

4. HINWEISE

4.1 Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen bei der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gemäß § 20 HDSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.3 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßenbauverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 367 sind ausgeschlossen.

4.4 Gemäß § 23 HStrG gilt ein Bauverbot für Bauwerke an der K 367 in einem Abstand von 15 Metern vom Fahrbahnrand.

4.5 Gemäß § 19 HStrG gilt ein Zufahrts- und Zugangsverbot entlang der K 367.

4.6 Bei zum Anleitern bestimmten Fenstern ist darauf zu achten, dass die Brüstungshöhe von 8 m, gemessen von der vorhandenen bzw. der neu zu schaffenden Geländeoberfläche, nicht überschritten wird. Werden die 8 m Brüstungshöhe bei zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg baulich durch den Bauherrn zu sichern.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Äpfel:
Bismarckapfel
Bohnapfel
Brettacher
Freiherr v. Berlepsch, rot
Gelber Edelapfel
Gewürzloiken (Renette)
Gloster
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Ontario
Roter von Boskopp
Schafsnase
Sternrenette
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen:
Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gute Luise
Pastorenbirne

Pflaumen/ Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Hauszwetschge

Kirschen:
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Frühe
Vogelkirsche, dunkel
Vogelkirsche, hell

5.2 Bäume:

Acer campestre	-Feldahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Betula pendula	-Birke
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Fraxinus excelsior	-Esche
Juglans regia	-Walnuß
Prunus avium	-Vogelkirsche
Quercus robur	-Stieleiche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Tilia cordata	-Winterlinde
Tilia platyphyllos	-Sommerlinde
Ulmus glabra	-Bergulme

5.3 Arten für die Gehölzpflanzung am Hasselbornbach:

Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Salix cinerea	-Grauweide
Salix caprea	-Salweide
Salix fragilis	-Bruchweide
Salix purpurea	-Purpurweide
Salix viminalis	-Korbweide

5.4 Sträucher:

Corylus avellana	-Haselnuß
Cornus mas	-Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-Gemeinde Heckenkirsche
Mespilus germanica	-Echte Mispel
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus frangula	-Faulbaum
Rosa canina	-Hundsrose
Rubus spec.	-Brombeere, Himbeere
Salix viminalis	-Korbweide
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball

5.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba	-Waldrebe
Hedera helix	-Efeu
Humulus lupulus	-Hopfen
Lonicera caprifolium	-Jelängerjelieber
Parthenocissus qiunquefolia	-Selbstkletternder Wein
Parthenocissus tric. "Veitchii"	-Wilder Wein
Vitis vinifera	-Weinrebe
Spalierobst	

Maßstab im Original 1 : 1000 — Norden

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL HASSELBORN

Bebauungsplan
"Fachklinik Hasselborn"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am: 27.09.2001
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung
am 01.08.2002

OFFENLEGUNG
öffentlich ausgelegt:
vom 12.08.2002 bis 13.09.2002
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung vollendet:
Bürgermeister

BESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 23.04.2003.
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Waldsolmser Nachrichten Nr. 37 vom 14.08.2003
(Leibner, Bürgermeister)

Satzungsexemplar

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

Bearbeitung: Bellach
Isik

Stand: April 2003