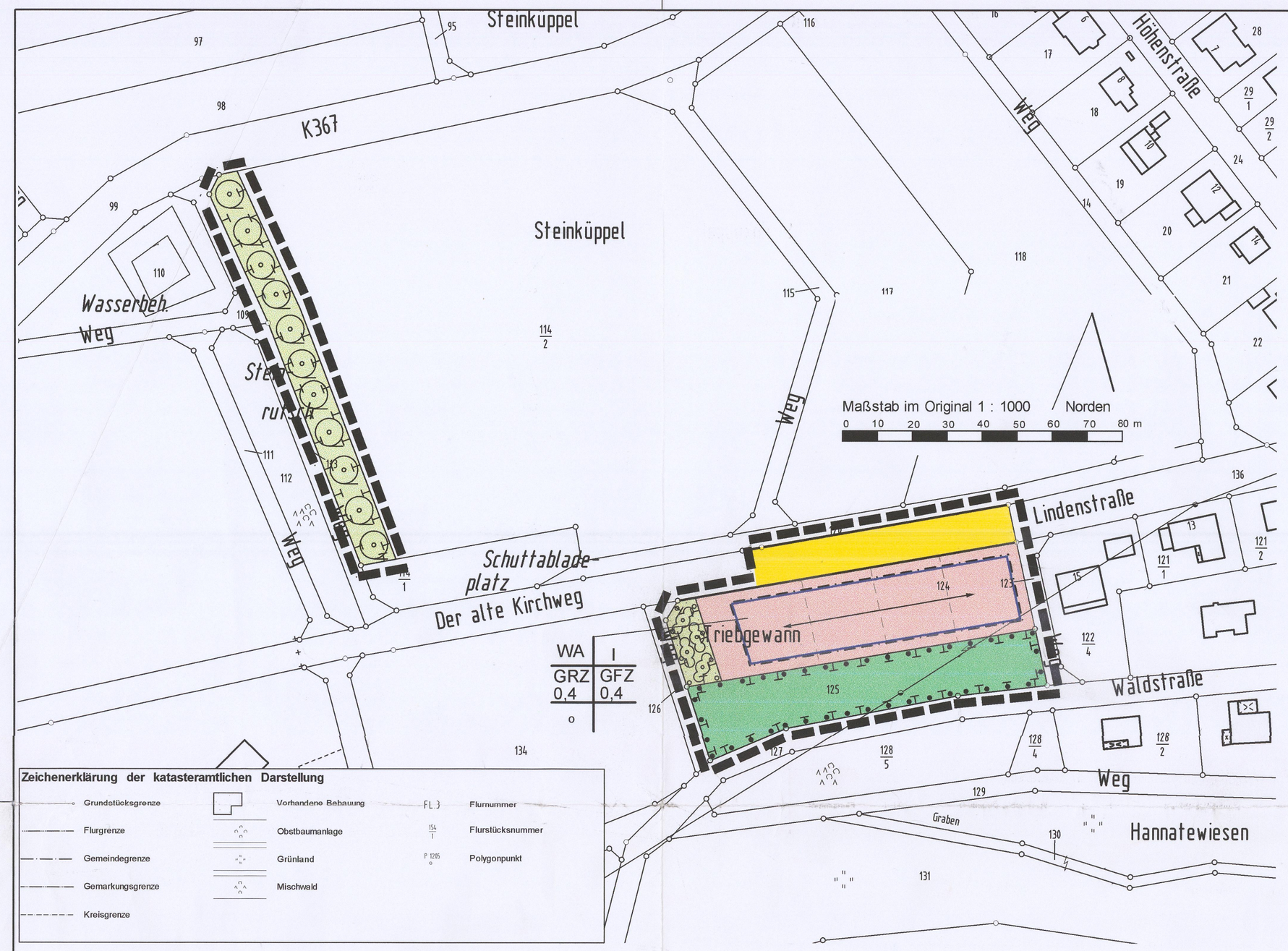
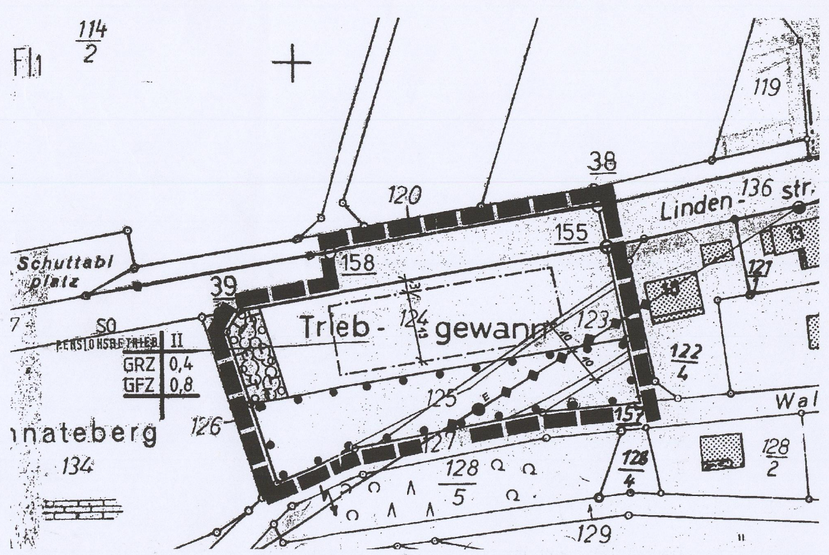
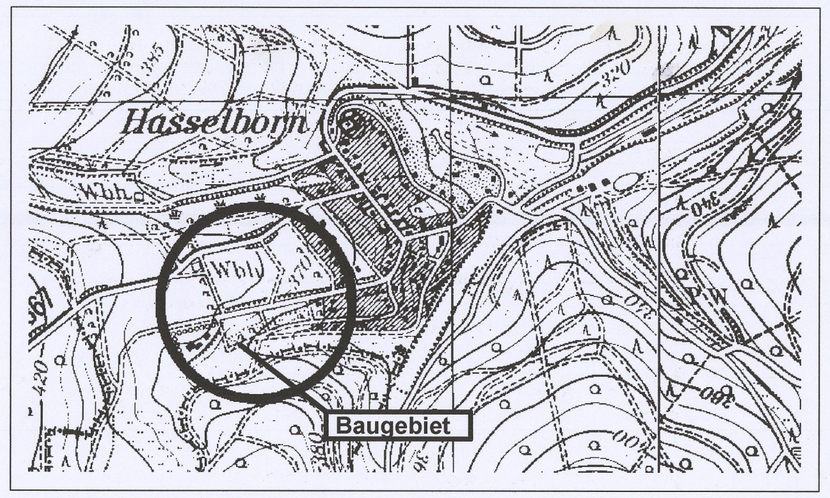


Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Flurnummer	
Flurgrenze	Obstbaumanlage	Flurstücksnummer	
Gemeindegrenze	Grünland	Polygonpunkt	
Gemarkungsgrenze	Mischwald		
Kreisgrenze			



Rechtskräftiger Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Übersichtskarte, unmaßstäblich

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
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 und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Begrünte Dachflächen müssen nicht auf das Fassungsvermögen der Zisterne angerechnet werden.

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

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

2.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (offene Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht 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 Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

2.3.5 Auf Flurstück Nr. 125 ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUGRENZE, BAUWEISE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND 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

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

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

Anzupflanzende Obstbäume gem. Pflanzliste

Anzupflanzende Hecke gem. Pflanzliste

Grünland

Sukzessionsgehölz

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

Unverbindliche Grundstücksparzellierung

Hauptfirstrichtung

2.3.6 Das Baugebiet ist im Westen durch Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzugrünen. 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. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen ist darüber hinaus extensiv gepflegtes Grünland anzulegen.

2.3.7 Auf der Ausgleichsfläche Flurstück 114/2, Flur 1, Gemarkung Hasselborn ist eine Reihe hochstämmiger Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Grünland anzusäen, das Grünland auf der entstehenden Streuobstwiese ist durch eine zweischürige Mahd dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

2.4 Gemäß § 9 (1a) BauGB

2.4.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen gelten die festgesetzten Gehölzanpflanzungen auf Flurstück 124, Flur 1, Gemarkung Hasselborn.

2.4.2 Als Sammel- Ausgleichsmaßnahme für die künftigen Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet werden die Maßnahmen auf Flurstück 114/2 zugeordnet.

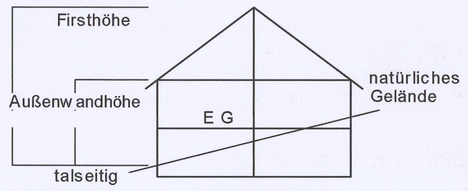
2.5 Gemäß § 19 (1) BauGB

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

2.6 Gem. § 18 BauNVO

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

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



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM: § 81 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-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer 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 Daches beanspruchen.

3.1.4 Die Dachneigung darf 28° - 45° betragen.

4. HINWEISE

4.1 Wenn bei Erdarbeiten 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 Wird während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und ist dessen Ableitung erforderlich, ist dies unverzüglich bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

4.4 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Der Betrieb einer Anlage zur Versickerung von *Niederschlagswasser setzt eine Erlaubnis durch die zuständige Behörde* voraus.

4.5 Bei zum Anleitern bestimmten Fenstern ist darauf zu achten, dass die Brüstungshöhe von 8m, gemessen von der vorhandenen bzw. der neu zu schaffenden Geländeoberfläche nicht überschritten wird.
Werden die 8m 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 Obstbaumarten und -sorten:

Apfelbäume:	Birnbäume:
Bismarckapfel	*Alexander Lukas*
Bohnapfel	*Bosc`s Flaschenbirne*
Brauner Matapfel	*Clapps Liebling*
Breitacher	*Gellerts Butterbirne*
Fenherr v. Berlepsch	*Gute Graue*
Geheimrat Dr. Oldenburg	*Gute Luise*
Gewürzloiken (Renette)	*Neue Poiteau*
Gloster	*Pastorenbirne*
Goldparmäne	*Schweizer Wasserbirne*
Gravensteiner	
Jakob Fischer	Kirschbäume:
Jakob Lebel	*Frühe rote Meckenheimer*
Kaiser Wilhelm	*Große Prinzessin*
Ontario	*Große schwarze*
Roter von Boskopp	*Schmalfelds Schwarze*
Schafsnase	*Schneiders späte Knorpel*
Sternrenette	*Vogelkirsche, hell*
	Vogelkirsche, dunkel
Wildobst, sonstige Früchte:	Pflaumen-/Zwetschgenbäume:
Wildapfel(Malus communis)	*Bühler Frühzwetschge*
Wildbirne(Pyrus communis)	*Hauszwetschge*
Speierling(Sorbus domestica)	*Wangenheims Frühzwetschge*
Walnuß(Juglans regia)	

5.2 Laubbäume:

Acer campestre	-Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Betula pendula	-Birke
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fagus silvatica	-Rotbuche
Fraxinus excelsior	-Esche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Quercus robur	-Stieleiche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Salix caprea	-Salweide
Tilia cordata	-Winterlinde
Tilia platyphylla	-Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	-Feldulme
Ulmus glabra	-Bergulme

5.3 Straucharten:

Berberis vulgaris	-Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Cornus avellana	-Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	-Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Gemeinde Heckenkirsche
Mespilus germanica	-Echte Mispel
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hundsrose
Rubus spec.	-Brombeere, Himbeere
Salix purpurea	-Purpurweide
Salix viminalis	-Korbweide
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

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

55

GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL HASSELBORN

1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstrasse“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde von der Gemeindevertretung beschlossen am 11.02.2003.

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

OFFENLEGUNG

Die öffentliche Auslegung erfolgte

vom 31.03.2003 bis zum 02.05.2003.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 20.03.2003.

Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amtlich bekannt gemacht am 30.03.2004

WN Nr. 40

Satzungsexemplar

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG
AM WINGERT 21
TEL.: 0641 / 8778 - 204
FAX: 0641 / 8778 - 331

BEARBEITUNG: Bellach

PLANUNGSSTAND: Januar 2004