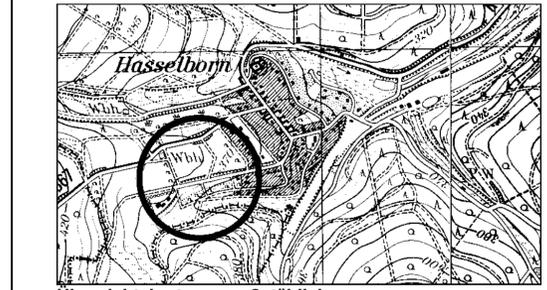


**Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**

—	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung	—	Mauer
- - -	Flurgrenze		Obstbaumanlage	FL 3	Flurnummer
- - - -	Gemeindegrenze		Grünland	FL 3	Flurstücksnummer
- - - - -	Gemarkungsgrenze		Mischwald	P 335	Polygonpunkt
- - - - -	Kreisgrenze		Zaun		



**Übersichtskarte, unmaßstäblich**

**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 Geschosßflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**1.3 BAUGRENZE, BAUWEISE**

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
 offene Bauweise

**1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsfläche

**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

Hauptfistrichtung

**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 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m<sup>3</sup> 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. weitflüchiges 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.

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 Gehölzanzpflanzungen 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.

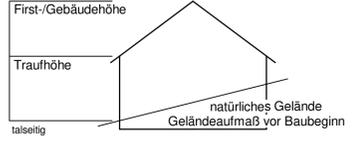
**2.5 Gemäß § 19 (1) BauGB**

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

**2.6 Gem. § 18 BauNVO**

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

2.6.2 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 7,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



**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-, Waln- 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.

4.3 Wird während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und ist dessen Ableitung erforderlich, ist dies bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

**5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

5.1 Obstbaumarten und -sorten:

- |  |  |
|--|--|
| <b>Apfelbäume:</b><br>Bismarckapfel<br>Bohnapfel<br>Brauner Matapfel<br>Brettacher<br>Feriher v. Berlepsch<br>Geheimrat Dr. Oldenburg<br>Gewürzloiken (Rennette)<br>Gloster<br>Goldparmäne<br>Gravensteiner<br>Jakob Fischer<br>Jakob Lebel<br>Kaiser Wilhelm<br>Ontario | <b>Birnbäume:</b><br>Alexander Lukas<br>Bosc's Flaschenbirne<br>Clapps Liebling<br>Gellerts Butterbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luise<br>Neue Poiteau<br>Pastorenbirne<br>Schweizer Wasserbirne            |
| <b>Roter von Boskopp<br/>Schafsnase<br/>Sternrenette</b>   | <b>Kirschbäume:</b><br>Frühe rote Meckenheimer<br>Große Prinzessin<br>Große schwarze<br>Knorpelkirsche<br>Schmalfelds Schwarze<br>Schneiders späte Knorpel<br>Vogelkirsche, hell<br>Vogelkirsche, dunkel |

- Wildobst, sonstige Früchte:**  
Wildapfel (Malus communis)  
Wildbirne (Pyrus communis)  
Speierling (Sorbus domestica)  
Walnuß (Juglans regia)
- Pflaumen-/Zwetschgenbäume:**  
Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge

**5.2 Laubbäume:**

- |   |  |
|---|--|
| Acer campestre<br>Acer pseudoplatanus<br>Acer platanoides<br>Aesculus hippocastanum<br>Alnus glutinosa<br>Betula pendula<br>Carpinus betulus<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Quercus robur<br>Sorbus aucuparia<br>Salix caprea<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllo<br>Ulmus carpinoifolia<br>Ulmus glabra | -Feldahorn<br>-Bergahorn<br>-Spitzahorn<br>-Roßkastanie<br>-Schwarzlerle<br>-Birke<br>-Hainbuche<br>-Rotbuche<br>-Esche<br>-Vogelkirsche<br>-Stieleiche<br>-Eberesche<br>-Salweide<br>-Winterlinde<br>-Sommerlinde<br>-Feldulme<br>-Bergulme |
|---|--|

**5.3 Straucharten:**

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

**5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- |   |   |
|---|---|
| Clematis vitalba<br>Hedera helix<br>Humulus lupulus<br>Lonicera caprifolium<br>Parthenocissus tric. "Veitchii"<br>Vitis vinifera<br>Spalierobst | -Waldrebe<br>-Efeu<br>-Hopfen<br>-Jelängerjeliener<br>-Wilder Wein<br>-Weinrebe |
|---|---|

**GEMEINDE WALDSOLMS  
ORTSTEIL HASSELBORN**

**Bebauungsplan "Lindenstraße"**  
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Absatz 1 BauGB

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am: 03.02.2015.	<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.  Das Einholen der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erfolgt bis zum 20.02.2015
---	---

.....  
Bürgermeister

<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens verzichtet  Der Entwurf des Planes wurde verkürzt öffentlich ausgelegt vom 09.02.2015 bis zum 20.02.2015.  Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 29.01.2015.	<b>BESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 25.03.2015.  ..... Bürgermeister
--	---

.....  
Bürgermeister

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Zur Rechtskraft gebracht durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.04.2015.

.....  
Bürgermeister

**Dipl.-Ing. Christoph Henkel**  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Tel.: 06406 / 834433  
christoph.henkel.stadtplanung@t-online.de

Forsthausstraße 5 • 35435 Wettenberg  
Stand: April 2015