

WA	1
GRZ	0,4
GFZ	0,4

**Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	Fl. 3
Gemeindegrenze	Grünland	Fl. 1
Gemarkungsgrenze	Mischweid	Polygonpunkt
Kriegsgrenze	Zaun	



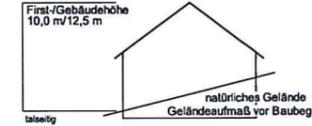
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der maßgeblichen Fassung.

- 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**
  - 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
    - offene Bauweise
  - 1.4 **VERKEHRSLÄCHEN**
    - Öffentliche Verkehrsflächen
  - 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
    - Hauptftrichtung

**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. weifugiges 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 Haselborn ist eine Reihe hochstämmiger Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Grünland anzusehen, 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 Gehölzpflanzungen auf Flurstück 124, Flur 1, Gemarkung Haselborn.
  - 2.4.2 Als Sammel- Ausgleichsmaßnahme für die künftigen Eingriffe 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 teilweise 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 teilweise Geländeanschnitt bis zum Dachfirst.
  - 2.6.3 Die teilweise 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-, Walz- 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.
- 3.2 Solaranlagen sind zulässig.
- 3.3 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:**
  - Apfelbäume:** Bismarckapfel, Bohnapfel, Brauner Matapfel, Braltbacher, Freiherr v. Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gewürzköken (Rennet), Gloster, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Roter von Boskopp, Schafnase, Sternrenette
  - Birnbäume:** Alexander Lukas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne
  - Kirschbäume:** Frühe rote Mecklenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Schmalfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpel, Vogelkirsche, hell, Vogelkirsche, dunkel

**Wildobst, sonstige Früchte:**  
Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Juglans regia)

**Pflaumen-/Zwetschgenbäume:**  
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangerheims Frühzwetschge

- 5.2 Laubbäume:**
  - Acer campestre -Feldahorn
  - Acer pseudoplatanus -Bergahorn
  - Acer platanoides -Spitzahorn
  - Aesculus hippocastanum -Röstkastanie
  - Alnus glutinosa -Schwarzalre
  - Betula pendula -Birke
  - Carpinus betulus -Hainbuche
  - Fagus sylvatica -Rotbuche
  - Fraxinus excelsior -Esche
  - Prunus avium -Vogelkirsche
  - Quercus robur -Stieleiche
  - Sorbus aucuparia -Eberesche
  - Salix caprea -Salweide
  - Tilia cordata -Winterlinde
  - Tilia platyphylloides -Sommerlinde
  - Ulmus carpinifolia -Feldulme
  - Ulmus glabra -Bergulme
- 5.3 Straucharten:**
  - Berberis vulgaris -Gemeiner Sauerdorn
  - Comus mas -Kornelkirsche
  - Comus sanguinea -Roter Hartriegel
  - Comus avellana -Haselnuß
  - Crataegus monogyna/aevigata -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 -Jelängerjeliaber
  - Parthenocissus tric. "Veltchii" -Wilder Wein
  - Vitis vinifera -Weinrebe
  - Spalterobst

**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. <i>Henkel</i> Bürgermeister	<b>BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Auf die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Das Einholen der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erfolgt bis zum 20.02.2015.
<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. <i>Henkel</i> Bürgermeister	<b>BESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 25.03.2015. <i>Henkel</i> Bürgermeister <b>AMTLICHE BEKANNTMACHUNG 5</b> Zur Rechtskraft gebracht durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.04.2015.

Dipl.-Ing. Christoph Henkel  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Forsthausstraße 5 • 35435 Wetzlar  
Tel.: 06408 / 834433  
christoph.henkel.stadplanung@t-online.de  
Stand: April 2015