RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden 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

o — Offene Bauweise

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigte Mischfläche

1.5 GRÜNFLÄCHE

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Verkehrsgrün

1.6 WALD

Flächen für Wald

1.7 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

Anlage einer Randeingrünung

Extensiv genutztes Grünland

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

Anpflanzende Bäume gem. Pflanzliste

Anzupflanzende Obstbäume gem. Pflanzliste

Anzupflanzende Hecke gem. Pflanzliste

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

Unverbindliche Grundstücksgrenzen

Unverbindliche Gebäudestellung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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. 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. 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 (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Innerhalb eines 2 m breiten Streifens entlang der inneren Erschließungsstraße sind Stützmauern nur 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 Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.3.5 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.3.6 Das Baugebiet ist durch Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf den Flächen mit Bindungen 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 den als Verkehrsbegleitgrün festgesetzen Flächen ist die vorhandene Grünlandvegetation durch 2-schürige Mahd dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

2.3.8 Auf der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 169, Flur 1, Gemarkung Kröffelbach ist die Magerrasenentwicklung durch das Herstellen von Magerstandorten unter Verzicht auf bodenverbessernde Maßnahmen und durch Verpflanzung von Oberboden mit Magervegetation aus abzutragenden Böschungsbereichen zu fördern.

2.3.9 Auf der Ausgleichsfläche Flurstück 36, Flur 5, Gemarkung Kröffelbach sind eine standortgerechte Hecke sowie zwei Reihen hochstämmiger Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.

2.3.10 Auf der Ausgleichsfläche Flurstück 2/1, Flur 7, Gemarkung Brandoberndorf (Forstliche Ortsbestimmung: Abteilung 102A, Revierförsterei Kraftsolms, Forstamt Braunfels) sind die vorhandenen Fichten zu fällen und abzutransportieren. Die Fläche ist sodann mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Auwaldes dauerhaft sich selbst zu überlassen.

2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.4.1 In dem mit WA1 gekennzeichneten Gebiet müssen die Außenfassaden in Richtung auf die Landesstraße 3284 mindestens mit einem resultierenden Schalldämmaß R`w von 35 dB ausgeführt werden. Die Schlafräume sind in diesem Gebiet auf der von der L 3284 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2.4.1 Schallschutz!

2.5 Gemäß § 9 (1a) Bau

2.5.1 Als Sammel- Ausgle… …igen Erschließungsmaßna…
1. Die Maßnahm… …emarkung Kröffelbach, Anlage von S… …g
2. Die Maßnahm… …stück 169, Flur 1, Gemarkung Kröffelbach, Magerrasenentwicklung

2.5.2 Als Sammel- Ausgleichsmaßnahme für die künftigen Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet wird zugeordnet:
Die durchzuführende Maßnahme auf Flurstück 2/1, Flur 7, Gemarkung Brandoberndorf, Anlage von Auwald.

2.6 Gemäß § 12 (6) und § 14 BauGB

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

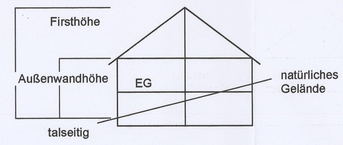
2.7 Gemäß § 19 (1) BauGB

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

2.8 Gem. § 18 BauNVO

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

2.8.2 Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m betragen, gemessen vom natürlichen talseitigen Geländeanschnitt 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-, 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 Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Waseserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

4.4 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand der Versickerungsanlage zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt, dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.
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 1,5 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.
Eine konzentrierte 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.

4.5 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßenbauverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3284 sind ausgeschlossen.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Obstbaumarten und -sorten:

Apfelbäume:
Bismarckapfel
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Feriherr v. Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gewürzloiken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Ontario
Roter von Boskopp
Schafsnase
Sternrenette

Birnbäume:
Alexander Lukas
Bosc`s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschbäume:
Frühe rote Meckenheimer
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
Wangenheims Frühzwetschge

5.2 Laubbäume:

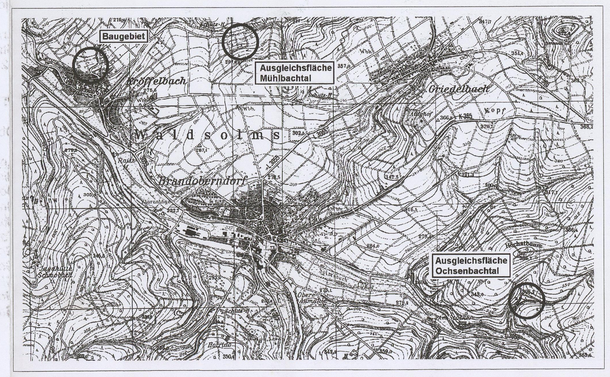
Acer campestre -Feldahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Acer platanoides -Spitzahorn
Aesculus hippocastanum -Roßkastanie
Alnus glutinosa -Schwarzerle
Betula pendula -Birke
Carpinus betulus -Hainbuche
Fagus silvatica -Rotbuche
Fraxinus excelsior -Esche
Prunus avium -Vogelkirsche
Quercus robur -Stieleiche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

5.3 Straucharten:

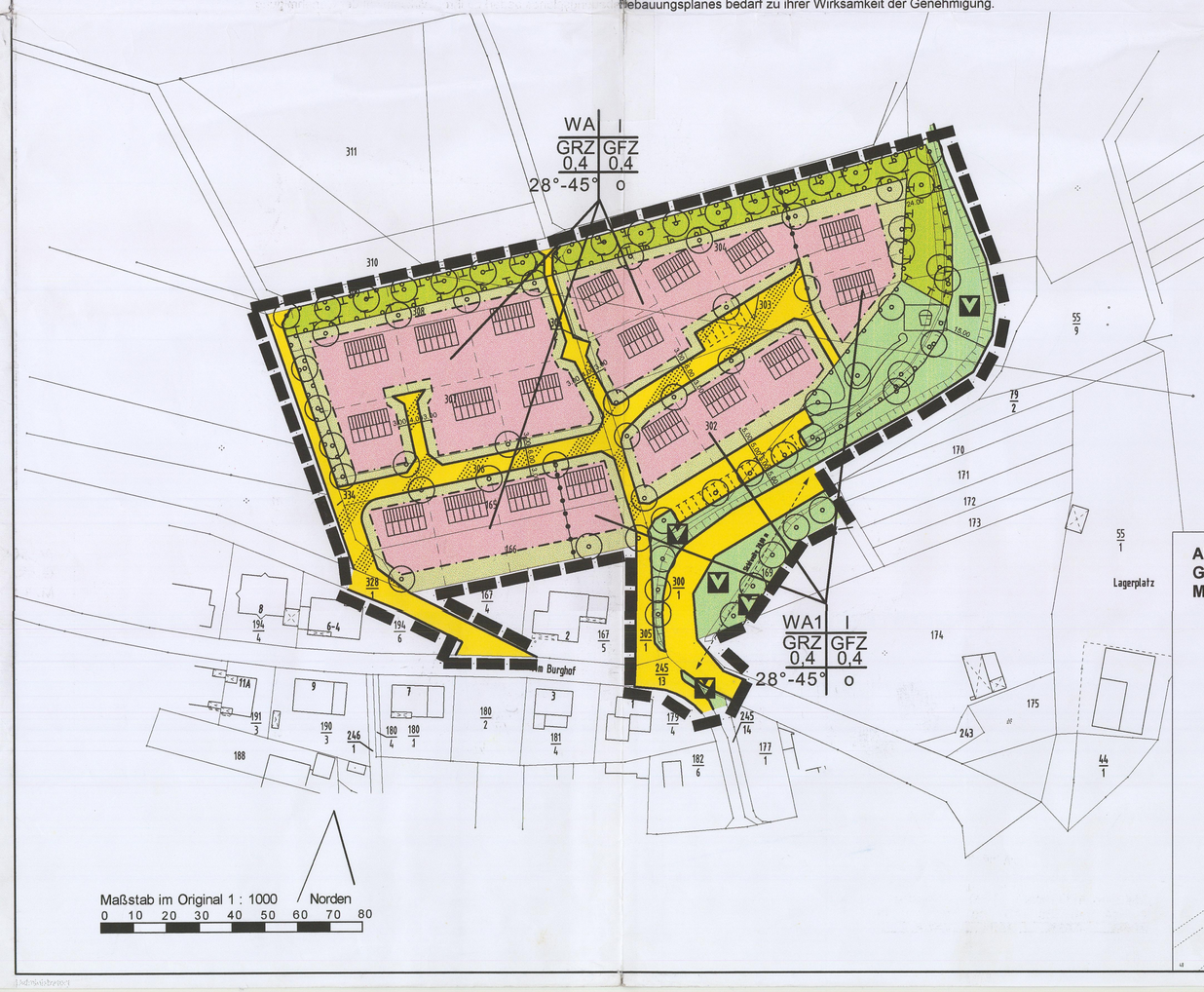
Berberis vulgaris -Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas -Kornelkirsche
Cornus sanguinea -Roter Hartriegel
Cornus avellana -Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata -Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare -Liguster
Lonicera xylosteum -Gemeinde Heckenkirsche
Mespilus 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

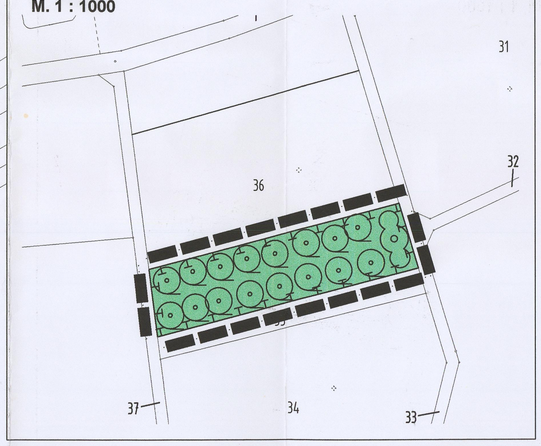
Clematis vitalba -Waldrebe
Hedera helix -Efeu
Humulus lupulus -Hopfen
Lonicera caprifolium -Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. "Veitchii" -Wilder Wein
Vitis vinifera -Weinrebe
Spalierobst



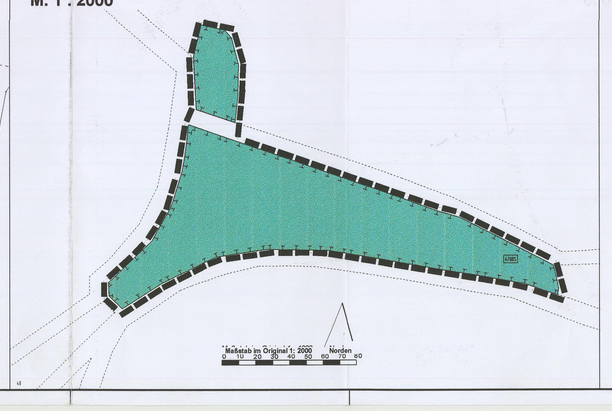
Übersichtskarte, unmaßstäblich



AUSGLEICHSFLÄCHE IM MÜHLBACHTAL
Gmk. Kröffelbach, Flur 5
M. 1 : 1000



AUSGLEICHSFLÄCHE IM OCHSENBACHTAL
Gmk. Brandoberndorf, Flur 7, Flurstück 2/1
M. 1 : 2000



GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL KRÖFFELBACH

Bebauungsplan Nr.
"Hühnerkippel"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am: 23.08.2000
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung am 19.10.2000
(Leistner)
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
öffentlich ausgelegt:
vom 12.03.2001 bis 12.04.2001
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung vollendet am: 01.03.2001
Bürgermeister

BESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am: 22.08.2001
Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLEGUNG
öffentlich ausgelegt:
vom 02.07.2001 bis 16.07.2001
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung vollendet am: 20.06.2001
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
am 20.09.2001
(Leistner)
Bürgermeister

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung
35435 WETTENBERG
AM WINGERT 21
TEL.: 0641 / 8778 - 204
FAX.: 0641 / 8778 - 331
Bearbeitung: Bellach
Isik

PLANUNGSSTAND: Juni 2001