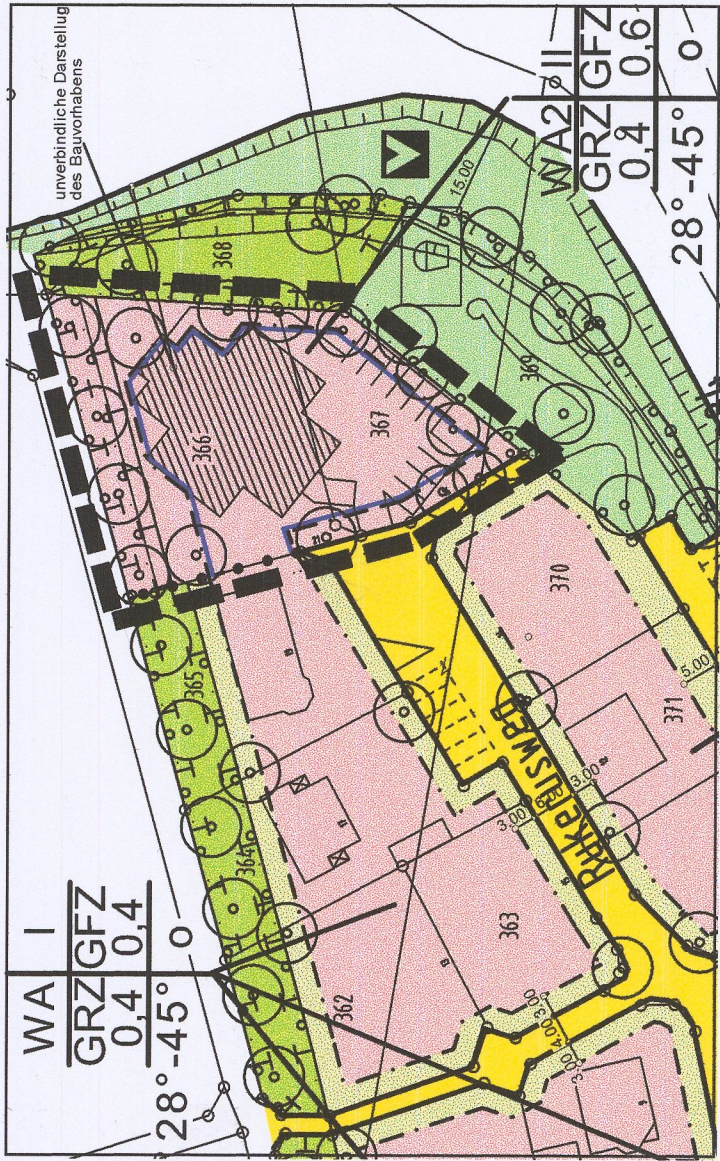




RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) und Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZE

Offene Bauweise
Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

1.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz/Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Extensiv genutztes Grünland

Maßstab im Original 1 : 1000



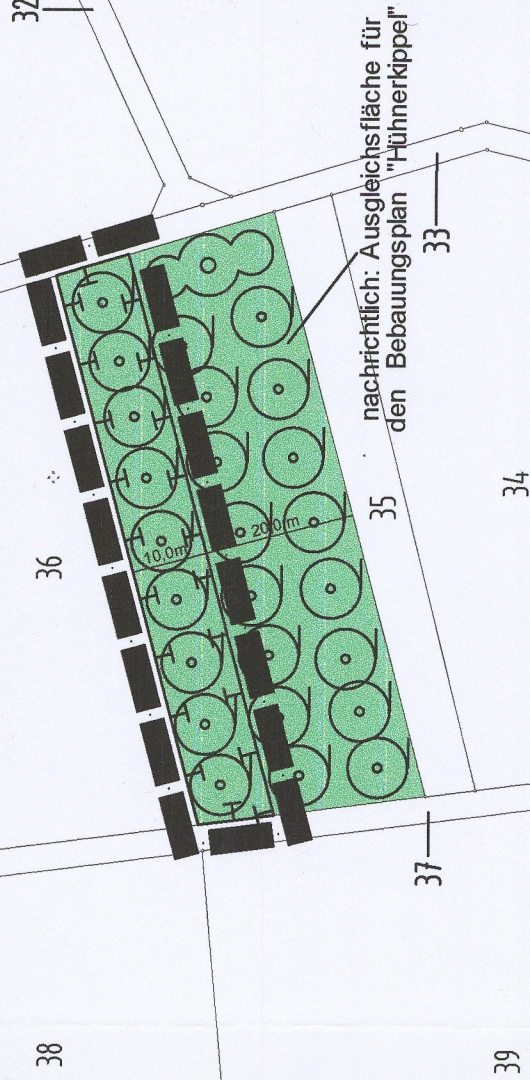
Norden

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
Anzupflanzende heimische Obstbäume

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ausgleichsfläche Gemarkung Kröffelbach, Flur 5, Flurstück 36



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

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 Gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 42 (3) HWG

Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Die Maximalgröße der Zisterne beträgt 6 m³. Begrünte Dachflächen sind nicht auf das Zisternenvolumen anzurechnen und müssen nicht an die Zisterne angeschlossen werden.

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

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

Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzrämme, weitmächtige 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.

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).

Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Das Baugelände 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. Der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m. Pro 10 laufende Meter Heckenpflanzung ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

2.3.6 Auf der Ausgleichsfläche Flurstück 36, Flur 5, Gemarkung Kröffelbach ist eine Reihe hochstämmiger heimischer Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland auf der entstehenden Streuobstwiese ist durch zweischünge Mahd dauerhaft zu erhalten, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig.

2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In dem mit WA2 gekennzeichneten Gebiet müssen die Außenfassaden in Richtung auf die Landesstraße 3284 mindestens mit einem resultierenden Schalldämmmaß R_w von 35 dB ausgeführt werden. Die Schlafräume sind in diesem Gebiet auf der von der L 3284 abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

2.5 Gemäß § 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 36, Flur 5, Gemarkung Kröffelbach wird den künftigen Eingriffen im Bereich der Bebauungsplan-Änderung zugeordnet.

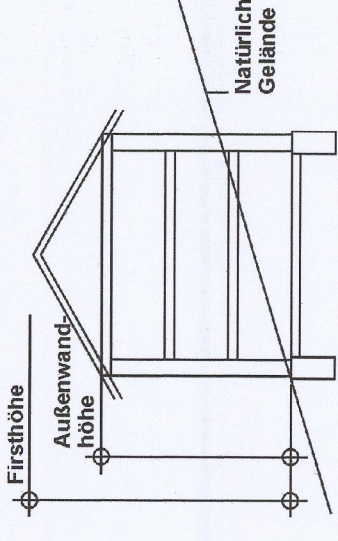
2.6 Gemäß § 12 (6) und § 14 BauGB

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

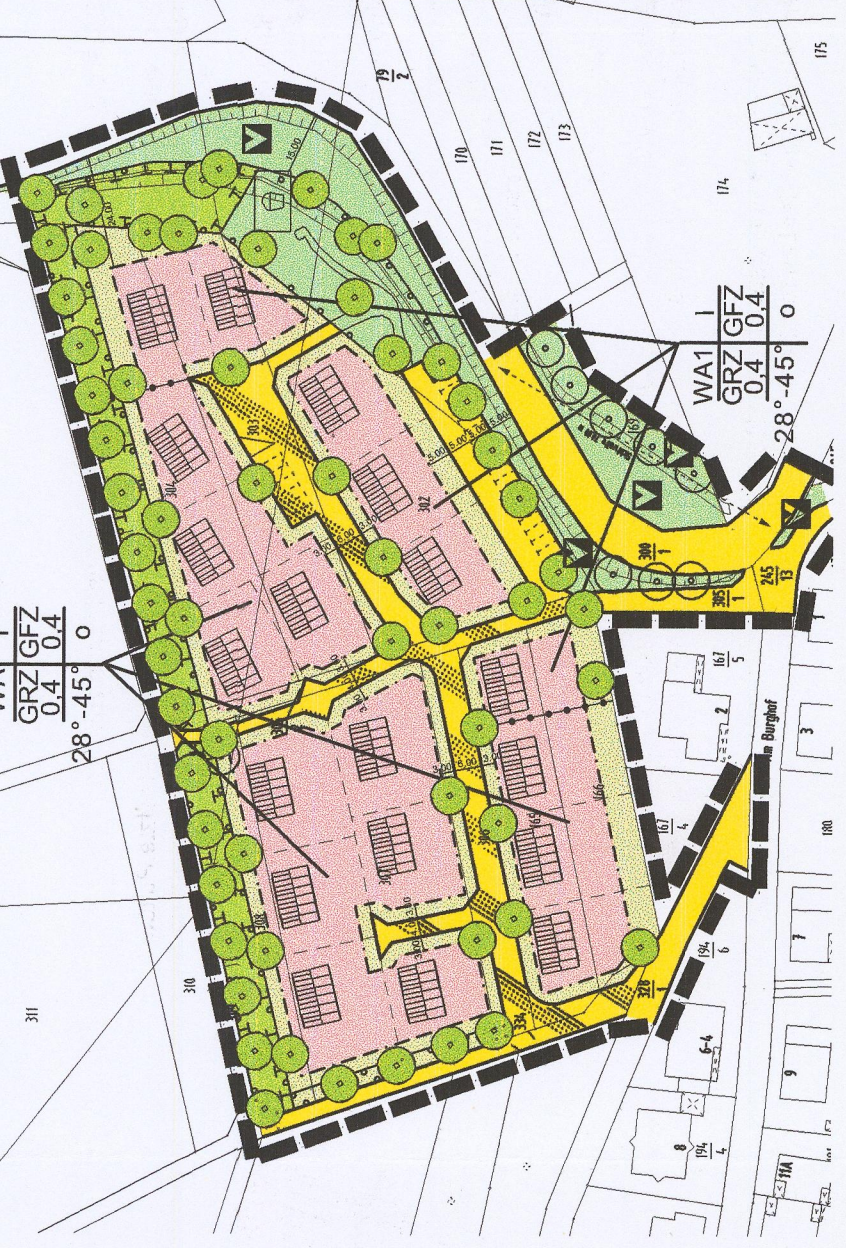
2.7 Gem. § 18 BauNVO

Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 7,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachendeckung.

Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen, gemessen vom natürlichen talseitigen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst.



Rechtskräftiger Bebauungsplan "Hühnerkippel"



4.5 Bei zum Anliefern bestimmten Fenstern ist darauf zu achten, dass die Brüstungshöhe von 8,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschritten wird. Werden die 8,0 m Brüstungshöhe bei zum Anliefern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg baulich durch den Bauherrn zu sichern.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

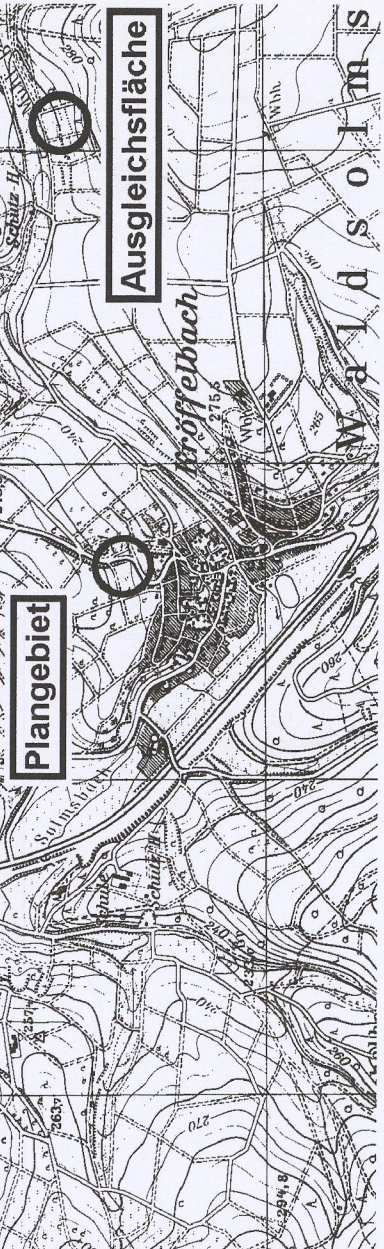
Obstbaumarten und -sorten:
Hochstämmige heimische Obstbaumsorten und Wildobstarten
Laubbäume:

- Feldahorn
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Salix caprea
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Straucharten:
-Cornus mas
- Cornus avellana
- Crataegus monogyna/laevigata
- Eunonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Mespilus germanica
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Rank- und Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung
- Hedera helix
- Efeu
- Järlängerleibler
- Wilder Wein
- Weinrebe

2.5.3 Straucharten:
-Kornelkirsche
-Haselnuß
-Elin- und Zweiggriffliger Weißdorn
-Pflafrühbüchen
-Liguster
-Gemeinde Heckenkirsche
-Echte Mispel
-Hundsrose
-Schwarzer Holunder
-Gewöhnlicher Schneeball
- Waldrebe

2.5.4 Rank- und Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung
- Hedera helix
- Efeu
- Järlängerleibler
- Wilder Wein
- Weinrebe

Lageplan (nicht maßstabsgerecht)



GEMEINDE WALDSOLMS
Ortsteil Kröffelbach

1. Änderung des Bebauungsplanes "Hühnerkippel"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 05.07.2005.

Henne, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB ist erfolgt durch Benachrichtigung vom 25.07.2005.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist erfolgt vom 21.11.2005 bis zum 21.12.2005.

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 14.02.2006.

Henne, Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amlich bekannt gemacht in der Waldsolms Nachrichten Nr. 19 vom 11.5.2006.

Henne, Bürgermeister

Satzungsexemplar

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Am Wingert 21 • 35435 Wetttenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de

Bearbeitung: Bellach

Stand: Juli 2005/Oktober 2005/Februar 2006