Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 14.06.95 übereinstimmen.

Wetzlar, den

Der Landrat der Lahn-Dill-Kreises Katasteramt

BESTAND: GEBÄUDE; GRENZEN; SONSTIGES

- Öffentliches Gebäude
- Hausnummer Wohngebäude
- Durchfahrt
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- z.B. FL. 12 — Bezeichnung der Flur
- z.B. 167/1 — Flurstücksnummer
- Wiese
- Garten

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 VERKEHRSFLÄCHEN

- Schotterweg mit Randsäumen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.2 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Geplante Flächen für Versorgungsanlagen
- Kläranlage

1.3 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof

1.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB
- Feuchtwiesen
- Streuobstwiese
- Zu erhaltende Bäume

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Überschwemmungsgebietsgrenze

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
Die vorhandene Wegeführung bleibt erhalten (Schotterweg mit Randsäumen). Notwendige Erweiterungen oder Änderungen sind ebenfalls zu schottern. Auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf eine geringe Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes zu achten.

2.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein sind zulässig. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie von größeren Tieren umlaufen werden können und keine vollständige Abriegelung zwischen Straße und Bach entsteht. Zu verwenden sind landschaftstypische, unauffällige Materialien.

2.1.3 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).

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

2.1.5 Randeingrünung / Pflanzbindung
Vorhandene, standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten. Die geplante Kläranlage sowie der geplante Friedhof sind so einzugrünen, daß der offene Charakter des Solmsbachtales erhalten bleibt. Auf den gesamten Flächen des Geltungsbereiches sind nur Arten gem. Pflanzliste zulässig. Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Auf der Friedhofsfläche sind nicht einheimische Gehölze nur dann zulässig, wenn sie kein Ausbreitungspotential besitzen und keine Dominanz im Landschaftsbild erhalten.

2.1.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Ausgleichsfläche alte Kläranlage (Flurstück 14)
   Die vorhandenen Fichten sind vollständig zu entfernen und durch eine standortgerechte Vegetation gem. Pflanzliste zu ersetzen. Auf den freigestellten Flächen ist durch gezielte Baumpflanzungen gem. Pflanzliste eine Entwicklung zur standortgerechten Vegetation einzuleiten. Die baulichen Anlagen der vorhandenen Kläranlage sind zu entfernen. Entstehende Vertiefungen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.

2. Ausgleichsfläche alter Friedhof (Flurstücke 12 und 11 teilweise)
   Die vorhandenen Drainagen sind zu entfernen und die Aufschüttungen wieder auf Geländeniveau abzutragen. Das Abtragsmaterial kann zur Aufschüttung des neuen Friedhofs verwendet werden.
   Im südwestlichen Teil der Fläche ist, den Standortverhältnissen angepaßt, eine Streuobstwiese (Kernobsthochstämme gem. Pflanzliste) anzulegen.
   Als Unterwuchs ist auf der gesamten Fläche extensiv genutztes Grünland zu etablieren (im nordöstlichen, grundwassernahen Bereich Entwicklung zu Feucht- oder Naßwiesen).

2.1.7 Pflege der Ausgleichsflächen

Allgemein:
Eine Düngung oder der Einsatz von Biozide aller Art ist auf den gesamten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
Für die Gehölzpflanzungen ist, vorallem in der Anwachszeit, eine fachgerechte Pflege sicherzustellen, ausfallende Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Pflanzschnitte für neugepflanzte Obstbaumhochstämme sind in den ersten 6-8 Jahren durchzuführen, danach folgen Erziehungsschnitte.

1. Alte Kläranlage (Flur 21, Flurstück 14)
   Die Ausgleichsfläche ist nach erfolgten Erstellungsmaßnahmen nicht zu bewirtschaften oder zu pflegen. Lediglich die Entwicklung der Baumpflanzungen ist durch entsprechende Pflege sicherzustellen (Fertigstellungspflege, lokale Unterdrückung der Staudenkonkurrenz).

2. Bereich alter Friedhof (Flurstücke 12 u. 11 teilweise)
   Auf den angelegten Obstbaumwiesen ist zweimal jährlich eine Mahd (späte erste Mahd ab Juli, späte zweite Mahd, kein Einsatz von Kreiselmähern) durchzuführen. Das getrocknete Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahdzeitpunkte orientieren sich nach den Feuchteverhältnissen (Mahd nur bei ausreichender Bodentragfähigkeit).
   In den trockeneren Bereichen ist alternativ eine Beweidung mit Schafen zulässig (max. 1 Großvieheinheit/ha). Es sind nur mobile Weidezäune zulässig, keine festen Einfriedungen oder Koppelungen. Eine Zufütterung hat zu unterbleiben.

2.1.8 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

3. HINWEIS

4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.3 Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Bautätigkeit zu achten, ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.4 Im Bereich der Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:	Birnen:
Baumanns Renette	*Amanlis Butterbirne*
Bohnapfel	*Clapps Liebling*
Geflammter Kardinal	*Gute Graue*
Gelber Edelapfel	*Hofratsbirne*
Graue franz. Renette	*Neue Boiteau*
Jakob Lebel	*Pastorenbirne*
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	**Kirschen:**
Roter Astrachan	*Büttners rote Knorpelkirsche*
Roter Trierscher Weinapfel	*Frühe rote Meckenheimer*
Schöner aus Boskoop	*Große Prinzessin*
Winter Goldpermäne	*Große schwarze Knorpelkirsche*
	Hedelfinger Typ Diemitz
Pflaumen/Zwetschgen:	*Lauermannskirsche*
Bühlers Frühzwetschge	*Süße Frühweichsel*
Ortenauer Hauszwetschge	
Wangenheims Frühzwetschge	

4.2 Auen- und Muldenbepflanzung

4.2.1 Frische Bereiche

Bäume:	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sträucher:	
Cornus sanguinea	- Roter hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes nigrum	- Wilde Johannisbeere
Ribes uva-crispa	- Wilde Stachelbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

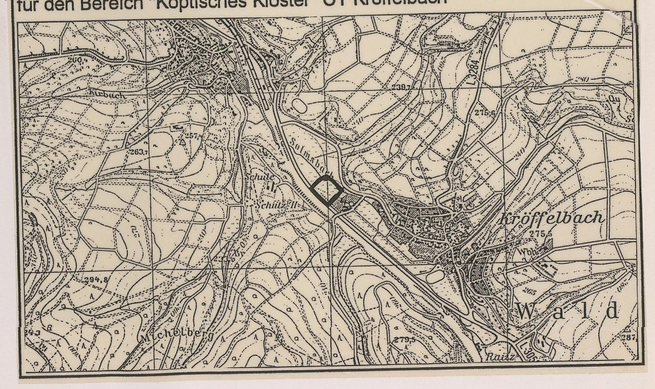
4.2.2 Nasse Bereiche

Bäume:	
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Espe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix fragilis	- Bruchweide
Sträucher:	
Corylus avellana	- Hasel
Frangula alnus	- Faulbaum
Salix cinerea	- Aschenweide
Salix triandra	- Mandelweide
Viburnum opulus	- Schneeball

4.2.3 Nasse Bereiche (stagnierend)

Bäume:	
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Sträucher	
Frangula alnus	- Faulbaum
Salix cinerea	- Aschenweide
Salix aurita	- Ohrenweide

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000
für den Bereich "Koptisches Kloster" OT Kröffelbach



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 30.03.1995.
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Bürgerversammlung am 14.03.1996.
(Leistner)
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 15.03.1996 bis 18.04.1996 öffentl. ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 07.03.1996 vollendet.
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 10.07.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
WN Nr. 20 v. 14.5.1998

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ...rot... umrandeten Teils d. Bei Berücksichtigung der Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17.7.1997
Az.: 34 - 61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL KRÖFFELBACH

BEBAUUNGSPLAN "KOPTISCHES KLOSTER"

1. Änderung

PLANUNGSSTAND: Jan. 1996, Juli 1996

PLANUNGSBÜRO DAMM

35463 FERNWALD
TULPENWEG 9
TEL.: 0641 - 94028-0
FAX: 0641 - 94028-50