

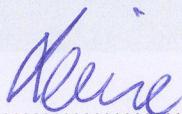


# GEMEINDE WALDSOLMS ORTSTEIL Kröffelbach

## 3. Änderung des Bebauungsplanes "Koptisches Kloster" für den Bereich des Mischgebietes Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung am 17. Juni 2008 beschlossen.



(Heine, Bürgermeister)



### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde abgesehen.

### OFFENLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Plan wurde vom 14.07.2008 bis zum 28.07.2008 öffentlich ausgelegt

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung am 03.07.2008 vollendet.

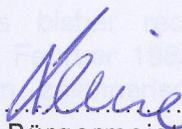


(Heine, Bürgermeister)



### BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 09.09.2008 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



(Heine, Bürgermeister)



### AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amtlich bekannt gemacht in den Waldsolmser Nachrichten am

25. Sep. 2008

**henkel + bellach**  
Stadt- und Landschaftsplanung

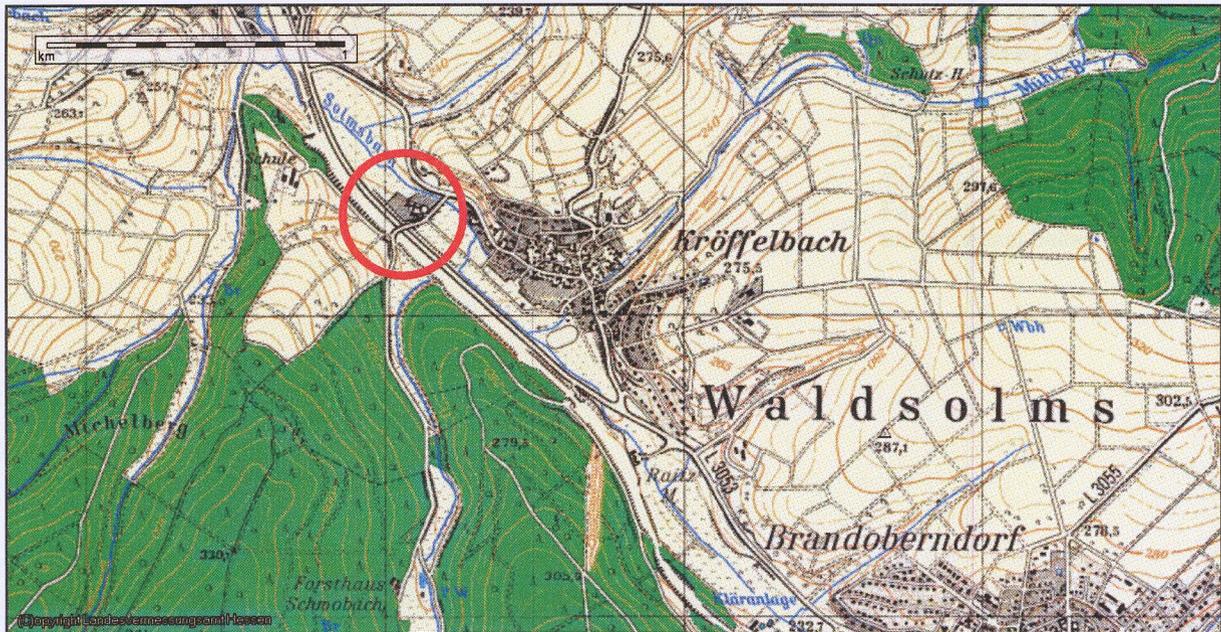
Bearbeitung: Bellach

Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg

Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331  
henkel-bellach@t-online.de

Stand: 25.06.2008, 15.09.2008

## Übersichtsplan, nicht maßstabsgerecht



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

1. Entgegenstehende textliche Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Koptisches Kloster" (Planungsstand: Februar 1988) werden durch die vorliegende Änderung aufgehoben. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind weiterhin gültig.
2. Gemäß § 18 BauNVO gilt folgende maximal zulässige Gebäudehöhe:

	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe First
MI	II bis III	11,10 m

Im Mischgebiet darf die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von 213 m ü. NN bis zur Gebäudeoberkante (Oberkante First) maximal 224,10 m ü. NN (bzw. 11.10 m) betragen.

### B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Dachneigung  
Im Mischgebiet darf die Dachneigung 28° bis 55° betragen. Bei Mansarddächern darf die Dachneigung 18° bis 78° betragen. Flachdächer sind nicht zulässig.

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
2.	Ziel und Zweck der Planung	1
3.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	1
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	1
5.	Baugestaltung	2
6.	Landschaft und Grünordnung	2
7.	Ver- und Entsorgung	2
8.	Bodenordnung	2
9.	Umweltbericht	2

**Gemeinde Waldsolms  
Ortsteil Kröffelbach**



**Begründung zum Bebauungsplan  
"Koptisches Kloster"**

**3. Änderung  
im vereinfachten Verfahren**

- Stand September 2008 -

## 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### Inhalt Aufstellort, bestehendes Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weidensee hat am 17. Juni 2008 die Aufstellung eines Baugebietes beschlossen. Das Baugebiet liegt nordwestlich von Kröfzbach unmittelbar an der L 3053, an der Gemeindegrenze und zum Schönbach.

1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....	1
2.	Ziel und Zweck der Planung .....	1
3.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....	1
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	1
5.	Baugestaltung .....	2
6.	Landschaft und Grünordnung .....	2
7.	Ver- und Entsorgung .....	2
8.	Bodenordnung .....	2
9.	Umweltbericht .....	2

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung der technischen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachneigung sollen die Errichtung eines Neubaus im Bereich des Mischgebietes neben der Kirche ermöglicht und eine entsprechende Dachneigung gewährleistet werden. Die zulässige Höhe der Gebäude wird an den überwiegenden Bestand angepasst.

## 3. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsstrassen und einer internen privaten Erschließung.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, GFZ = 0,4 und maximal zulässigen Geschossflächenzahl, GFZ = 1,0 bleibt weiterhin gültig. Ausgeschlossen ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen

## 1. **Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 17. Juni 2008 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Koptisches Kloster" im Ortsteil Kröffelbach beschlossen. Das Plangebiet liegt nordwestlich von Kröffelbach unmittelbar an der L 3053 zwischen der Landesstraße und dem Solmsbach.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 1.5 ha.

### Bindungen, Vorgaben

- Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms stellt für das Mischgebiet Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der Art der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung im Bebauungsplan angepasst.
- Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2001 stellt ein Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege der Entwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2006 Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.
- Ein besonders geschützter Lebensraum (§ 15d HENatG, Baumhecke) liegt zwischen dem Baugebiet und der L 3053.
- Entlang der L 3053 gilt gemäß § 24 Hess. Straßengesetz eine Bauverbotszone von 20 m Breite.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachneigung sollen die Errichtung eines Neubaus im Bereich des Mischgebiets neben der Kirche ermöglicht und eine ortsübliche Dachneigung gewährleistet werden. Die zulässige Höhe der Gebäude wird an den überwiegenden Bestand angepasst.

## 3. **Verkehrliche Anbindung und Erschließung**

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsstrassen und einer internen privaten Erschließung.

## 4. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige

wird von bisher 8,70 m auf 11,10 m über der vorhandenen Hoffläche = 213 m ü. NN begrenzt.

**5. Baugestaltung**

Mit der geänderten Festsetzung zur zulässigen Dachneigung, die 28° bis 55° und bei Mansarddächern 18° bis 78° betragen darf, soll der geplante Neubau mit Mansarddach ermöglicht, eine ortsübliche Gestaltung der Dächer gewährleistet und das Flachdach ausgeschlossen werden.

**6. Landschaft und Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan "Koptisches Kloster" bleiben bestehen und werden nicht geändert.

Eine erneute Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung keine Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten oder Versiegelung der Flächen ergibt. Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung ebenfalls nicht auszugehen.

**7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

**8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und werden gemäß BauGB durchgeführt.

**9. Umweltbericht**

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.