



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO
Zahl der Vollgeschosses (max.)	11
Grundfläche (qm max.)	350
Gebäudehöhe max. in m	10
Bauweise	offen

Überlappende Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhe der Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Fassade zu verstehen. Die Gebäudehöhe ist die vertikale Ausdehnung des Gebäudes bis zum höchsten Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Anschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
 besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßrahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
FI Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 SI Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Vorhandene Terrassenfläche
 Schotterfläche
 Gastronomiefläche
 Wohnmobilstelle

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesdenkmalrechtsgesetz (BNDenMG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fahrrad- und Wanderschneure“

- Im Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:
- Bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzung und zum Empfang der Gäste und Reparatur von Fahrrädern
 - Übernachtungsmöglichkeiten in Form von 4 Gästezimmern
 - 2 Wohnmobilstellplätze
 - 2 Außenstellplätze
 - Eine Umkleekabine
 - das Betreiben einer Selbstversorgerküche und einem Kiosk als Außenrestroom mit einer Fläche von 110 m²
 - Eine Übernachtungsmöglichkeit mit Bad für den Betreiber, deren Nutzung nur im Rahmen der Gästebetreuung zulässig ist
- Nicht unter die o.g. Nutzungen fallen:
- Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und Automatenspielhallen, Verbots-, Nacht- und Tanzbars
 - Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexkiosks

Eine Befestigung innerhalb der Fläche des Sondergebietes mit Schotter ist nur im Bereich der bereits vorhandenen Schotterfläche zwischen Gebäude und Wegeparzelle bis zu einer Flächegröße von 300 m² zulässig. Für die geländereife Terrassenfläche im Nordwesten der an der Straße liegenden Parzelle ist eine Befestigung mit einer Fläche von 40 m² zulässig. Außerdem ist eine Befestigung der Fläche für die Wohnmobilstellplätze in wasserundurchlässiger Weise mit einer Größe von 300 m² zulässig.

1.2 Private Grundfläche: Eingrünung

Auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung zwischen den Wohnmobilstellplätzen im Südosten und der Maßnahmenfläche FI im Nordosten ist ein Pflanzenstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Blumen anzulegen.

2. FESTSETZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Maßnahmenfläche FI (Zaunedeckelungsraum)

Innerhalb der Maßnahmenfläche FI sind 3 Bereiche mit Replienstrukturen herzustellen. Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus Erd- und Sandflächen sowie Gehölzstreifen. Die restliche Fläche ist als Extensivweide und Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist dazu alle zwei Jahre einmalig im Spätherbst zu mähen. Das Mähgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit anzunehmen. Der Einsatz von Pflanzeln oder Düngemitteln ist unzulässig.

2.2 Vergrünung von Zaunedeckeln

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Vergrünung der Zaunedeckeln auf die umliegenden Flächen durch fachkundiges Personal notwendig. Vor Beginn der Bauarbeiten, aber während der Mähezeit, sind die Zaunedeckeln mit einer Mähmaschine zu mähen. Die Vegetation der Zaunedeckeln ist zu erhalten. Als Ersatz für die entfernten Zaunedeckeln sind geeignete, abgrenzende Vegetationspflanzen im Bereich (wie Stiele- oder Lohrsträucher) von Hand während der aktiven Zeit der Zaunedeckeln zu entfernen. Im Anschluss daran erfolgt die Abgrenzung des Baufeldes mit Replienstrukturen.

2.3 Anbringen eines Replienstrukturs

Um ein Erdfröhen sowie eine Tübing von Replien in das Baufeld bzw. während der Bauarbeiten zu verhindern, ist ein Replienstruktursystem nach der Vergrünung der Zaunedeckeln um die verbindenden Gehölzbestände sowie dem Straßenbreit und allen Flächen, die an beherrschte Flächen grenzen, aufzustellen. Der Schutzraum ist bis zum Ende der Bauarbeiten regelmäßig auf seine Funktionalität durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

2.4 Ökologische Baubegleitung

Die Bauarbeiten sind aufgrund des Vorkommens der Zaunedeckel durch eine fachkundige Person zu begleiten.

2.5 Aufhängen von Nistkästen

Am Bestandsgebäude sind 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Hainbühlern anzubringen.

2.6 Quartiere für Fledermäuse

Es sind 2 Quartiere für Fledermäuse an dem Bestandsgebäude anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Als Quartiere können sowohl Fledermauskästen als auch Fledermaussteine zum Einbau in die Fassaden verwendet werden. Die Anbringung hat durch fachlich qualifiziertes Personal zu erfolgen.

2.7 Einstellen der Arbeiten an der Scheune bei Fledermausvorkommen

Sollten bei den Arbeiten an der Scheune Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu informieren.

2.8 Gehölzrodungen

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BldmSchG nur außerhalb der Bauzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

3. FESTSETZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB

Fahrt eines Einzelbauers

Der in der Plankarte eingetragene Einzelbauern ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Zulässig sind begrünte Dachflächen, Torzegelel oder Dachziegel in den Farbönen rot-, rotbraun-, braun-, schwarz-, grau und anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegelfolien oder stark reflektierenden Materialien zur Dachabdichtung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Dächer der Hauptgebäude sind als begründete dachflächenartige Sattel-, Walm-, (auch Kippdach), oder gegenwärtig versetzte Pultdächer auszuführen. Das zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10° bis 25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäuden, Garagen und Nebengebäude können mit 0-45° ausgegliedert werden.

Bei Dachneigungen unter 20° ist sowohl für Hauptgebäude als auch für Dächer von untergeordneten Gebäuden, Garagen und Nebengebäude eine extensive Begrünung für alle Flächen vorzunehmen, die nicht von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bedeckt sind.

TEXTFESTSETZUNGEN

2. Fassadengestaltung
 Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächennormen aus Kunststoff in grellen Farbönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

3. Grundstücksereinfriedungen

Grundstücksereinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechselsch von bodenbegleitenden Kleintieren nicht einschränken (Bodenstreu von Zäunen muss mindestens 15 cm hoch sein). Zäunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab Geländeoberfläche) zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kleintierpflanzen zu begrünen.

Kleintierpflanzen:

Germaris spec.	(Waldrebe)	<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
Hedera helix	(Efeu)	<i>Polygonum aviculare</i>	(Kleiner-Kriechhahn)
Humulus lupulus	(Hopfen)	<i>Vitis vulpina</i>	(Weinrebe)
Lonicera spec.	(Gelbstachel)		

G) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWK verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWK soll Abwasser, insbesondere Regenwasser, in die Kanalisation abgeführt werden. Die Abwasserleitungen sind so zu verlegen, dass wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwasser dürfen dem Starkkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder unmittelbar noch unmittelbar zugänglich werden.

2. Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EStV) und der Richtlinie für die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenabbruch in Tragebau und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stiersetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente z. B. Scherben, Steinergate, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4. Brandschutz

Die Hinweise des Kreisausschusses, Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, sind zu beachten. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Fachleistungsplanung abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Anstellungsbeschluss	am 16.02.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (2) BauGB	am 29.07.2022
bekanntgemacht	am 21.07.2022	bekanntgemacht	am 21.07.2022
		Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	am 22.07.2022
		bis 19.08.2022	

1. Entwurfsbeschluss	am 29.03.2023	2. Entwurfsbeschluss	am (Örtlichungsbeschluss)
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	gem. § 3 (2) BauGB vom 22.05.2023	2. Öffentlichkeitsbeteiligung	gem. § 4a (3) BauGB vom 22.05.2023
bekanntgemacht	am 11.05.2023	bekanntgemacht	am 22.05.2023
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	am 22.05.2023	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	am 22.05.2023
bis 26.06.2023		bis 15.05.2024	
Satzungsbeschluss	am 10.07.2024	Bestätigung der Verfahrensmerkmale	

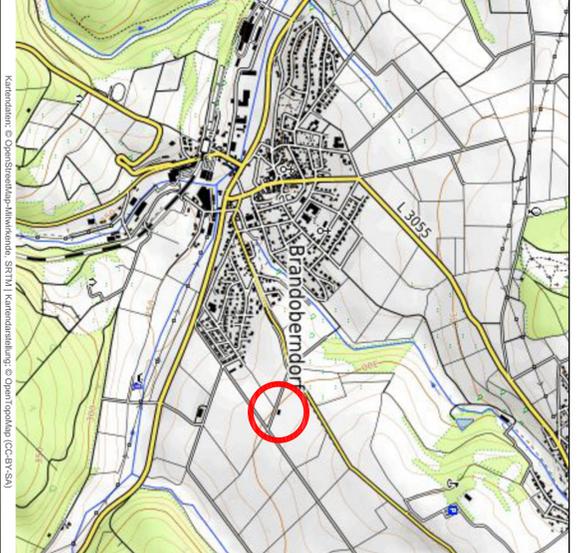
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	Bürgermeister	den
		Bürgermeister	den
		Bürgermeister	den
		Bürgermeister	den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit demden hierzu ergangenen Beschluss-Beschlüssen der Gemeinderatung/Stadverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiernit ausgetrigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am rechkstäftig ab

den

Bürgermeister



Gemeinde Waldsolms
 Bebauungsplan

"Fahrrad- und Wanderschneure"
 OT Brandoberndorf

PlanungsbüroKoch

Planungsbüro
 *Statistik *Landschaft *Freizeit *Städten und Tribuna

Büro: Georg-Christen-Straße 104 | 14 054 4316 80 040
 2867 Claussel 4, 35917 Alau | 14 054 4316 90 040
 www.planungsbuero.de | info@planungsbuero.de

Stand 22.07.2024