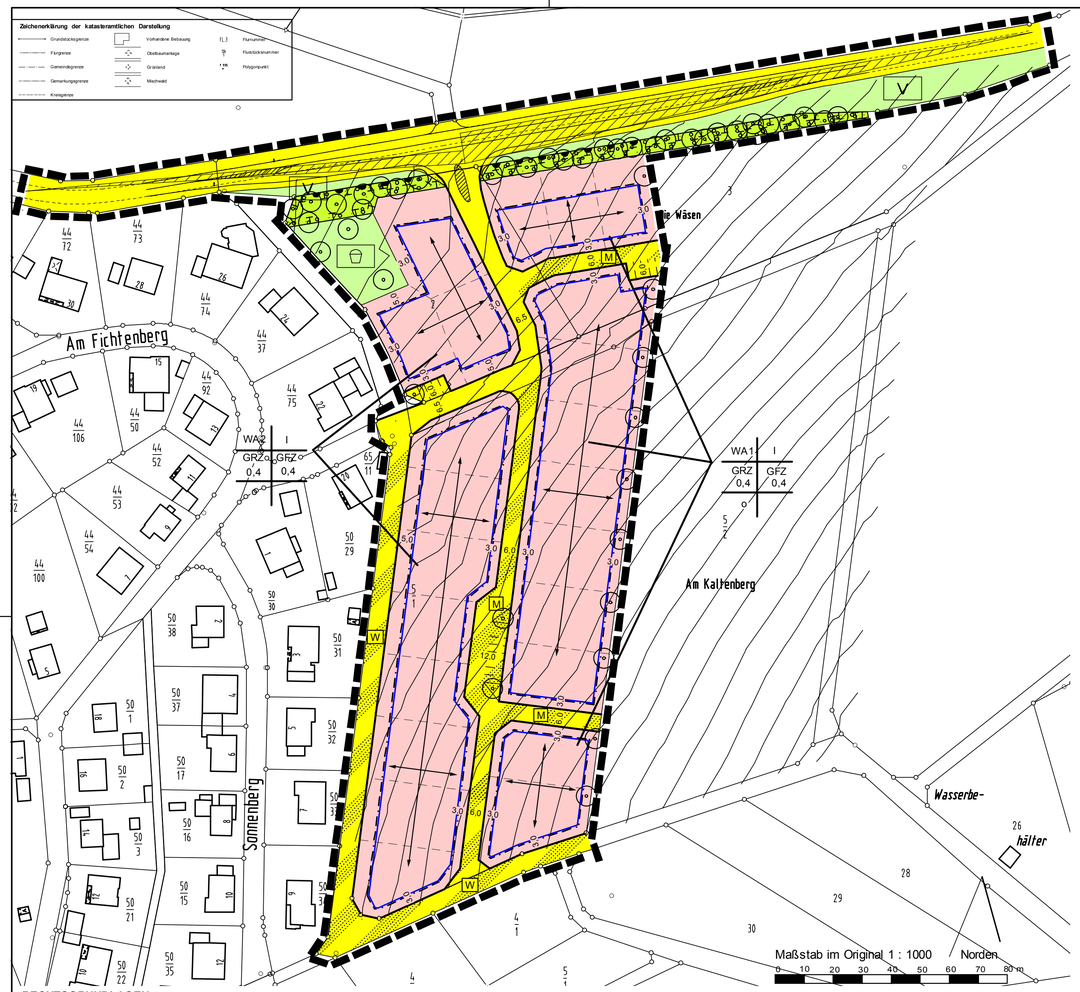


RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

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

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

o — Offene Bauweise

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

W = Wirtschaftsweg, M = Mischfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 GRÜNFLÄCHE

Öfentliche Grünfläche

- Spielplatz

- Verkehrsgrün

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucherm gemäß Pflanzliste

Anpflanzen von Bäumen (s. Pflanzliste)

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Unverbindliche Grundstücksgrenzen

Verbindliche Hauptfirstrichtung

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Baumhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Es ist eine 3-reihige Strauchpflanzung anzulegen, 1 Strauch = 1 m in der Reihe, pro 7 m Heckenpflanzung ist eine Stieleiche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.3 Einfriedungen sind offen zu gestalten mit Holzzäunen oder weitmaschigen Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m. Mäuern und Mauersockel sind nicht zulässig. Innerhalb eines 2 m breiten Streifens entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern nur mit einer Höhe von insgesamt 0,6 m zulässig.

2.4 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).

2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

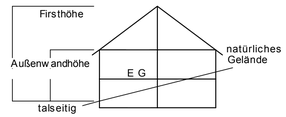
2.6 Als Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Waldsolms und der zuständigen Naturschutzbehörde in der Gemarkung Kraftsolms, Flur 11, Flurstück Nr. 1 und Flur 15, Flurstück 4 die Umwandlung von 19000 m² standortfremdem Fichtenbestand in standortgerechten Bachauenwald durchgeführt.

3. Gemäß § 18 BauNVO

3.1 Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe	
		talseitige Traufhöhe	First
WA1	1	5,5 m	9,0 m
WA2	1	6,5 m	10,0 m

Die talseitige Traufhöhe ist zu ermitteln vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist talseitig zu ermitteln. Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme ist ein Geländeaufmass zu erstellen.



B: TEILUNGSGENEHMIGUNGSSATZUNG NACH § 19 BAUGB

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

C: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO I.V.M. § 9(4) BAUGB

1. Dächer

1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben anthrazit, rot und braun zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist nicht zulässig.

1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

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 (Dachfirst) beanspruchen.

1.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

D WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 51 HWG I.V.M. § 9(4) BAUGB

1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ betragen.

II KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Wasserrechtliche Hinweise

1.1. Gemäß § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

1.2 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

2. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

2.1 Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Straßenrechtliche Hinweise

3.1 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßenbauverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3054 sind ausgeschlossen.

3.2 Gemäß § 23 HStrG gilt ein Bauverbot für Bauwerke an der L 3054 in einem Abstand bis zu 20 Meter Entfernung vom Fahrbahnrand.

3.3 Gemäß § 19 HStrG gilt ein Zufahrts- und Zugangsverbot entlang der L 3054.

4. Sonstige Hinweise

4.1 Bei zum Anleitern bestimmten Fenstern ist darauf zu achten, dass die Brüstungshöhe von 8 m, gemessen von der vorhandenen bzw. der neu zu schaffenden Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Werden die 8 m Brüstungshöhe bei zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg baulich durch den Bauherren zu sichern.

III PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

1. Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphylla	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Ulmus glabra	- Bergulme

2. Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:	Birnen:
Roter von Boskopp	Clapps Liebling
Jakop Lebel	Gute Grauer
Freiherr v. Berlepsch, rot	Alexander Lucas
Schafsnase	Pastorenbirne
Winterrambour	
Winterzitronenapfel	Pflaumen/ Zwetschgen:
Bismarckapfel	Brühlers Frühzwetschge
Bohnapfel	Ortenauer Hauszwetschge
Brettacher	Wangenheims Frühzwetschge
Gewürztoiken (Renette)	
Sternrenette	Kirschen:
Blenheimer	Hedelfingers Frühe
Brauner Malatapfel	Schmalfelds Schwarze
Kaiser Wilhelm	Große schwarze Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Rote Knorpelkirsche

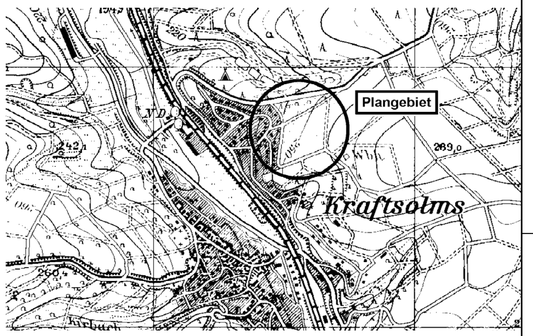
3. Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4. Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	- Selbstkletternder Wein
Vitis vinifera	- Weinrebe

Lageplan (unmaßstäblich)



GEMEINDE WALDSOLMS
ORTSTEIL KRAFTSOLMS

Bebauungsplan "Am Kaltenberg"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung wurde beschlossen am 11.02.2003.

.....
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung am 18.12.2004.

OFFENLEGUNG

Der Plan wurde öffentlich ausgelegt: vom 02.02.2004 bis zum 05.03.2004.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 22.01.2004.

.....
Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 29.06.2004.

.....
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Amtlich bekannt gemacht in den Waldsolmser Nachrichten Nr. 40 vom 30.09.2004.

S a t z u n g s e x e m p l a r

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

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

Bearbeitung: Bellach

Stand: Juni 2004