Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 19.Feb.1991 übereinstimmt.

Wetzlar, den 19.2.91

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Bekanntm. abgeschl. am: 24.4.89

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), 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 des Bebauungsplanes

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. §-§ 9 (1) NR. 1 BAUGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. §-§ 9 (1) NR. 1 BAUGB

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN GEM. §-§ 9 (1) NR. 2 BAUGB

o — Offene Bauweise
Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN GEM. §-§ 9 (1) NR. 11 BAUGB

Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Ausbau
Fläche für den ruhenden Verkehr, öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 GRÜNFLÄCHEN GEM. §-§ 9 (1) NR. 15 BAUGB

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Parkanlage - Straßenbegleitgrün -

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT GEM. §-§ (1) NR. 20,25 UND (6) BAUGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Wiese
Streuobstwiese
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste
Zu erhaltende Bäume
Anpflanzen von einzelnen, großkroningen, standortgerechten Laubbäumen oder hochstammigen Obstbäumen (siehe textl. Festsetzungen)

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung von Flächen für deren Bebauung vor Erteilung der Baugenehmigung ein individuelles Baugrundgutachten zu erstellen ist
Postkabel

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Textfestsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1.1 Zusammenhängende, geschlossene Aussenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern baubechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

2.1.2 Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschichthöhe mind. 15 cm) zu versehen.

2.1.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.1.4 Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungsfähig, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Wegedecke, am besten jedoch als Schotterrasen auszuführen.

2.1.5 Alle 4 Stellplätze ist je ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Textfestsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.2.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (1 Strauch je qm) zu bepflanzen.

2.2.2 Je 200 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum aus Liste 1 u. 2 oder 4 zu pflanzen.

2.2.3 Die Belestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist (§ 10 (1) HBO). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden. Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

2.2.4 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefluchl sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubgehölze zu pflanzen (lt. Pflanzenliste Nr. 2).

2.2.5 Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden (§ 10 (1) HBO).

2.2.6 Westlich und östlich des Baugebietes sind in den ausgewiesenen Flächen Obstbaumhochstämme (Liste 5) als Eingrünung des Baugebietes nach außen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.7 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis zu 1,90 m Höhe zulässig. Mauersockel und Streifenfundamente sind nicht zulässig.

2.2.8 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3 Textfestsetzungen für Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

2.3.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.

2.3.2 Mindestens alle 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzungen anzurechnen.

2.3.3 Die Straßen dürfen versiegelt ausgebaut werden.

2.3.4 Fußwege sind in wassergebundener Wegdecke oder in Pflaster mit breiter Fuge auszuführen.

2.4 Textfestsetzungen für Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.4.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind ausschließlich Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden (siehe Gehölzliste).

2.4.2 Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.4.3 Befestigungen auf öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist (§ 10 (1) HBO). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür ausschließlich wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

2.4.4 Der ausgewiesene Spielplatz ist mit natürlichen Materialien, wie Holz, Sand und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden. Wege sind versickerungsfähig auszubauen. Für Gehölzpflanzungen sind heimische Bäume und Sträucher (siehe Gehölzliste) zu verwenden.

2.4.5 Der Gehölzbestand an der L 3451 ist zu erhalten.

2.5 Textfestsetzungen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.5.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten und als Brauchwasser wiederzuverwerten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte 50 l/qm horizontal projezierte Dachfläche betragen.

2.5.2 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu untersagen. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

2.5.3 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptschließungsstraße) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke), dies gilt für :
- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- Spielplatzfläche
- öffentliche Wege, soweit nicht straßenbegleitende Bürgersteige
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Grundstücksfreiflächen

2.6 Textfestsetzungen für die Streuobstwiesen

2.6.1 Gartenhütten, Zäune sowie standortfremde Pflanzen (z.B. Koniferen u.a.) sind nicht zulässig.

2.6.2 Der vorhandene Obstbaumbestand ist durch die Pflanzung alter Lokalsorten von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen (Liste 4). Die Pflanzung der einzelnen Bäume hat in einem Mindestabstand von 10,00 m zu erfolgen (Süßkirschen Mindestabstand 15,00 m).

2.6.3 Die Pflege des Obstbaumbestandes (Kronenaufbau/Erziehungsschnitt) durch qualifizierte Fachkräfte ist sicherzustellen.

2.6.4 Die Wiese ist 2x jährlich, nicht vor Juli, zu mähen, das Mähgut ist nach Trocknung auf der Fläche abzufahren.

2.6.5 Vorhandene Wiesenwege dürfen nicht verändert werden; sie sind im Rahmen der Grünlandpflege mit zu pflegen.

2.6.6 Auf den Flurstücken 3, 4, 5, 6 und 7 ist eine Blumenwiese anzusäen (Blumenwiese für lehmige Böden), zur Ausmagerung des Standortes ist im 1. Jahr im 2-monatigen Rhytmus zu mähen (1. Mahd in 6-8 Wochen nach Ansaat). In den folgenden Jahren ist nur noch 2x pro Jahr zu mähen, und zwar zeitlich versetzt : Parzellen 3, 4, und 7 im Juli und September, Parzellen 5 und 6 im August und Oktober. Es sind Freischneider oder Sensen zu verwenden, das Mähgut ist nach kurzer, sachlicher Lagerung (Trocknung) auf den Parzellen abzurkumen und zur Kompostierungsanlage zu fahren.

2.6.7 Auf den Parzellen 3, 4, 6 und 7 ist je eine Reihe Obstbaumhochstämme zu pflanzen; auf Parzelle 5 sind drei Reihen zu pflanzen (Liste 4). Der Pflanzabstand der einzelnen Bäume sollte mind. 10,00 m betragen.

2.6.8 Die Jungbäume sind vor Beschädigung und Wildverbiß zu schützen, ein fachgerechter Erziehungsschnitt und extensiver Instandhaltungsschnitt im Ertragsstadium sind sicherzustellen.

2.7 Textfestsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.7.1 Die Gehölzen müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mind. 2x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen mindestens einen Stammumfang von 16/18 cm haben.

2.7.2 Zur Fassadenbegrünung sind Arten der Liste 3 zu wählen.

2.7.3 Auf der Grundstücksfreifläche sind mind. 30 % mit standortgerechten oder heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je qm ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Grundstücksteile mit Festsetzungen für die Erhaltung oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden hierbei angerechnet.

2.7.4 Alle 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Liste 1) zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe muß eine Mindestgröße von 6,00 qm aufweisen und darf eine Seitenlänge von 2,00 m nicht unterschreiten. Der Stamm muß wirkungsvoll vor Beschädigung durch Kfz geschützt werden, das Überfahren der Baumscheibe ist durch entsprechende Einrichungen auszuschließen.

2.7.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Obstbaumhochstämmen (Liste 4) und Sträuchern (Liste 2) mit 1 Strauch je qm und ein Baum alle 10 m zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 14/16 cm haben.

2.8 Textfestsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

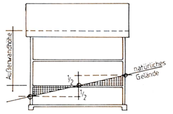
2.8.1 Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher (entsprechend der Gehölzliste) anzupflanzen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren.

2.8.2 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 118 HBO

3.1 Die Dachneigung wird auf 28°-45° festgesetzt. Als Farbe für die Dacheindeckung wird rotbraun und dunkelgrau zugelassen. Grasdächer bzw. begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

3.2 Die Außenwandhöhe der jeweiligen Gebäude darf max. 6,00 m betragen. Für die Ermittlung der Höhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der "natürlichen" Geländeoberfläche maßgebend. Bei geneigtem Gelände ist die Außenwandhöhe aus der "gemittelten" Geländeanschnittslinie zu ermitteln (siehe nachstehende Skizze).



4. NACHRICHTLICHTE ÜBERNAHME

4.1 Das Baugebiet liegt in der rechtskräftig festgelegten Zone III (A) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen "Am Brunnenweg" im Stadtteil Burgsolms.
Die Auflagen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

5. GEHÖLZLISTEN

5.1 Liste 1 : Großkronige Laubbäume für den Straßenbereich

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur

5.2 Liste 2 : Bäume und Sträucher für öffentliche Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

- Bäume (siehe Liste 1)
- Sträucher :

Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Weißdornarten	- Crataegus ssp.

5.3 Liste 3 : Kletterpflanzen

Waldrebe	- Clematis vitalba
Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Wein	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Kletterrosen	- Rosen in Sorten
Knöterich	- Polygonum auberlii
Heckenkirsche	- Lonicera var
Pfeifenwinde	- Aristolochia durior

5.4 Liste 4 : Obstbäume

Apfelsorten :	Kaiser Wilhelm
	Winterrambour
	Jacob Lebel
	Schafnase
	Weißer Winterkalvill
	Breitlacher
Birnen :	Alexander Lucas
	Gute Graue
	Clapps Liebling
	Schweizer Wasserbirne
Zwetschgen/ Mirbellen :	Mirabelle von Nancy
	Hauszwetschge

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 19.12.1985
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG
Bürgerbeteiligung ist erfolgt am 25.09.1986

9

Stadtrat

Benachrichtigung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 14.03.1988 bis 15.04.1988
öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 03.03.1988 vollendet.

Erneute öffentliche Auslegung vom 25.04.1990 bis einschl. 25.05.1990

Veröffentlicht am 12.04.1990

Erneute öffentliche Auslegung vom 20.01.1992 bis einschl. 21.02.1992
Veröffentlicht am 09.01.1992

Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 16.06.1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Stadtrat

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Inkrafttreten nach § 11 Abs. 3 BauGB
Wurde rechtsunwirksam.
Gilt Vorbehalt von Rechtsvorschriften wird nicht gültend gemacht.
Verfügung vom 26. OKT. 1992
Az.: 34-61 d04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
i.V.

STADT SOLMS
GEMARKUNG OBERNDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.06
"WETZLARER BERG"

PLANUNGSSTAND Jan 1990, Okt. 1990, Okt. 1991, Mai 1992

BAUASSESSOR DIPL. ING.
ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT

6301 FERNWALD 2
WIESENSTRASSE 23
TEL.: 0641/47131
FAX-NR.: 0641/492487