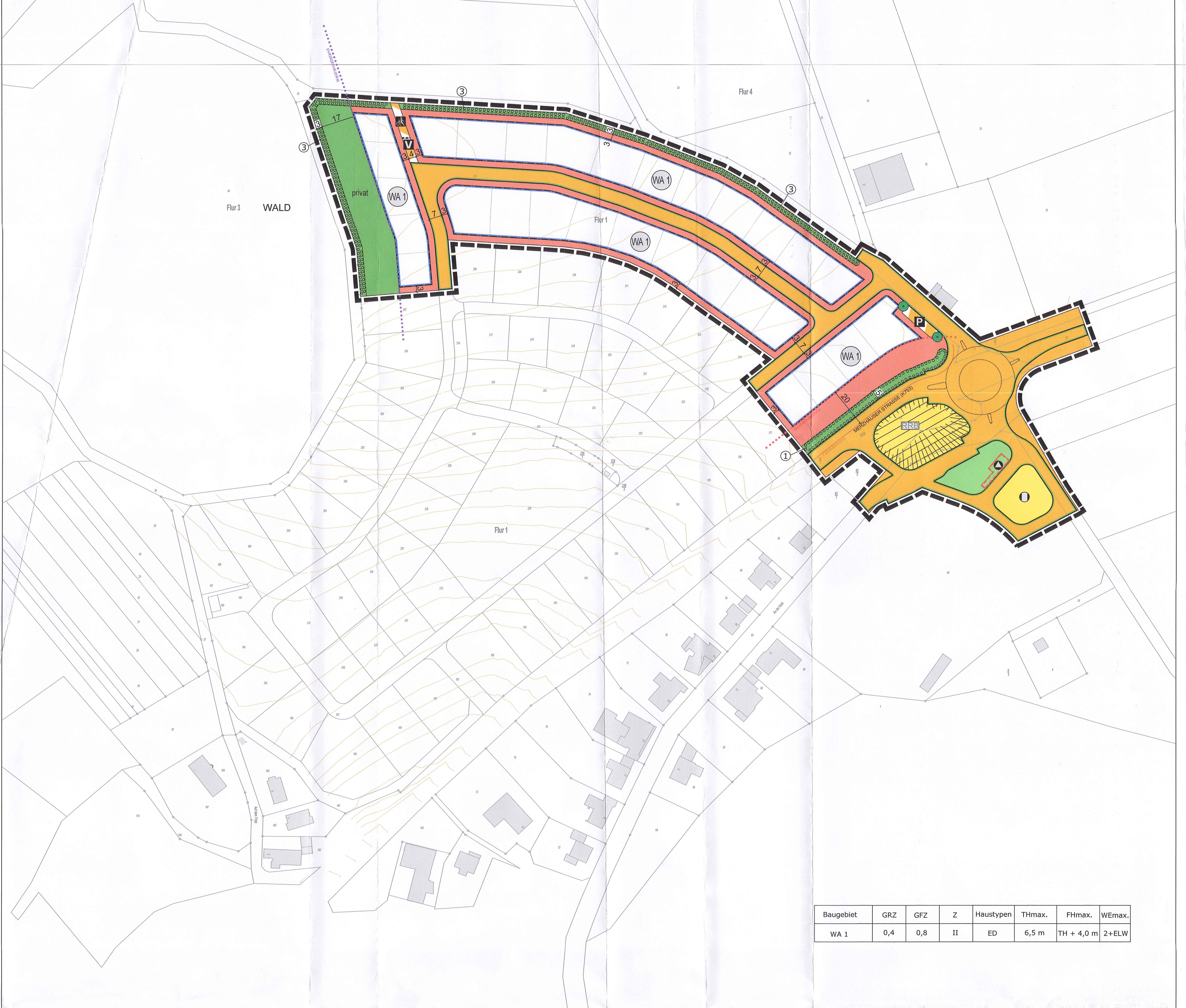
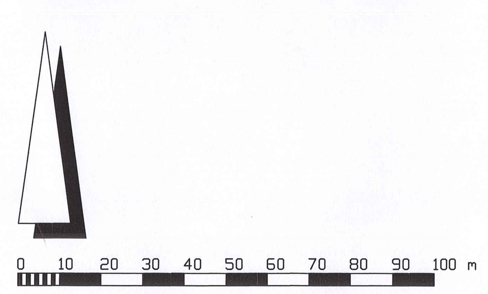
Planzeichnung 1

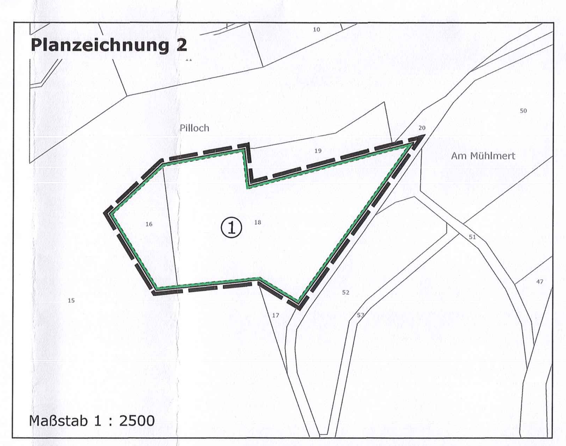


Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax.	WEmax.
WA 1	0,4	0,8	II	ED	6,5 m	TH + 4,0 m	2+ELW



Kartengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, UTM

Planzeichnung 2



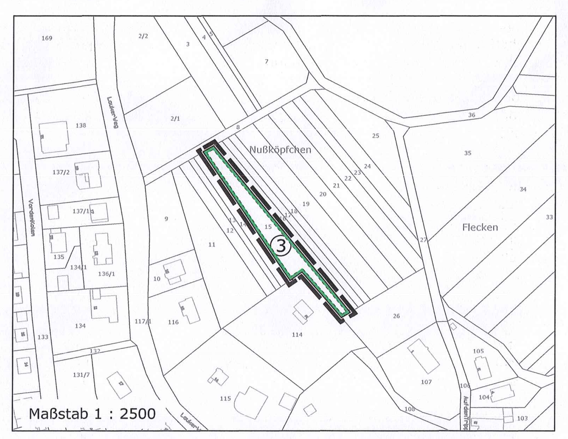
Maßstab 1 : 2500

Kompensationsfläche 1 : Gem. Altweilnau Flur 3 Flst. Nr. 16 und 18

Planzeichnung 3 (nachrichtlich)

Maßstab 1 : 2500

Kompensationsfläche 2 : Gem. Altweilnau Flur 5 Flst. Nr. 24 und 25



Maßstab 1 : 2500

Kompensationsfläche 3 : Gem. Altweilnau Flur 1 Flst. Nr. 15

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,8
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z, z.B. II
- THmax. — maximale Traufhöhe, z.B. THmax.= 6,5 m
- FHmax. — maximale Firsthöhe, z.B. THmax.+ 4 m

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WEmax. — maximal mögliche Wohneinheiten

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Nahwärmeerzeugung
- RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Anpflanzen: Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Wertstoffbehälter und Grünschnitt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baufreihaltezone
- Waldrandabstand
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenlinien

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- Flur 5 — Flurnummer
- 84 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

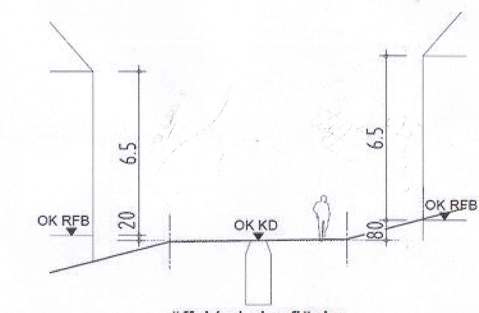
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße gemessen an dem Punkt lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD)) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.
Die Oberkante Rohfußboden liegt dabei maximal 20 cm über dem unteren Bezugspunkt, bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 80 cm über dem unteren Bezugspunkt.

Schemaskizze



öff. Verkehrsfläche

2.3 Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

2.4 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 4,00 m).
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig.
Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.

6 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Wärmeversorgung bzw. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Rad- und (private) Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

7.2 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen.

7.3 A1: Regeneration einer Streuobstwiese (Gem. Altweilnau, Flur 3, Flst. 16 und 18):

Ausgleichsfläche 1 (10.090 m2) ist mit Ausnahme der Obstbäume vollständig von Gehölzaufwuchs zu befreien. Hierzu sind die Sträucher zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar bis 30 cm über dem Boden zurückzuschneiden. Die verbleibenden Stümpfe sind im darauffolgenden Mai bodennah abzuschneiden. Vor Beginn der Maßnahme sind an den Obstbäumen 2 Bilchkästen und 6 Nistkästen zu installieren.

Im Herbst nach der Entbuschung sind auf der zentralen Grünlandfläche 15 Hochstamm-Obstbäume in zwei Reihen (Reihenabstand ca. 12 m, Abstand in der Reihe 10 m) sowie zusätzlich 6 weitere Hochstamm-Obstbäume zur Verjüngung in den Bestand zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich traditionelle Obstsorten. Die Bäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche ist nach Abschluss der Entbuschung zu mähen, durch Aufreißen der Grasnarbe (Egge) für eine Nachsaat vorzubereiten und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Frischwiesen aus regionaler Herkunft nachzusäen. In der Folge ist die Fläche zweimal jährlich im Juni und September zu mähen. Sämtliches Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und danach abzufahren. Eine Beweidung durch Ziegen und Schafe ist zulässig, wenn die Bäume wirksam vor Schäden geschützt werden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Ergänzende Hinweise s. Abschnitt E: Empfehlungen und Hinweise.

7.4 A7: Ausgleichsmaßnahme für den Verlust potentieller Fledermaus- und Brutvogelhabitate:

Als Kompensation für potentiell wegfallende Habitate sind an geeigneten Standorten im Umgriff des Plangebiets insgesamt 3 Halbhöhlen-Nistkästen und 3 Fledermauskästen zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

7.5 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind über fünf Jahre einem jährlichen Monitoring zu unterziehen. Ein entsprechender Bericht ist jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Fläche 1: Pro Wohngrundstück ist 1 Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) bewährter Sorten anzupflanzen, zu erziehen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als Rasen oder Wiese zu begrünen.

Fläche 3: Je 150 m² angefangener Fläche sind mind. 50 Sträucher der Artenliste 3 zu setzen. Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Auf der Fläche wachsende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ihr Flächenanteil auf die Zahl der zu pflanzenden Sträucher anzurechnen.

8.2 Innerhalb der sonstigen privaten Grünfläche „Waldrand" ist auf das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten.

8.3 Die gemäß Plankarte nordöstlich von WA 1 seitlich der öffentlichen Stellplatzfläche anzupflanzenden Laubbäume haben die Pflanzqualität H oder Sol., 3 x v., 16-20 aufzuweisen.

8.4 Auf der nicht versiegelten Freifläche der Heizzentrale ist ein Extensivrasen zu entwickeln, der zusätzlich zu 20 % mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen ist.

8.5 Mindestens 25 % der Fassaden der Heizzentrale sind mit Rankpflanzen der Artenliste 4 zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:
Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

9.2 Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

9.3 Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Bäumen, in denen sich Baumhöhlen befinden können (insbes. Obstbäume) sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen, Bilchen und Vögeln hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder Bilchen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) in einen bereitgestellten Nistkasten zu setzen.

9.4 Die Beseitigung strauchartiger Gehölze muss als schonende Rodung erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen" der Gehölze ohne schweres Gerät. Das Schnittgut wird nach zwei Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April – je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet.

9.5 Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, Waldeidechse) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in das angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.

9.6 Zwischen dem Baufeld und dem Waldrand bzw. Offenland ist bauzeitlich eine Sperreinrichtung aufzustellen, um das erneute Einwandern von Individuen der Waldeidechse wirksam zu verhindern.

9.7 Die aktuell im Plangebiet vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten und an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung wieder anzubringen.

9.8 Alle Maßnahmen der Umweltbaubegleitung sind zu dokumentieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform/Dachneigung
Für die Hauptnutzung sind geneigte Dachflächen zulässig. Flachdächer (0 – 10° Dachneigung) sind bei Wohngebäude und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

1.2 Dacheindeckung
Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachaufbauten
Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, jedoch ist vom First des Hauptdaches ein Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen.

1.4 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.6 Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3 Einfriedungen und Stützmauern

3.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützmauern sind mit Naturstein zu verkleiden.

4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

4.1 Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m², 1 Baum 2. Ordnung: 50 m², 1 Baum 1. Ordnung: 100 m. Bei der Gestaltung und Bepflan-zung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 3 zu verwenden.

4.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig.

5 Abfall- und Wertstoffbehälter:

5.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

5.2 Innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sind die Aufstellung von Wertstoffcontainern und die Einrichtung einer Sammelstelle für Grünschnitt zulässig. Diese sind mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 5 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die jeweils gültige Zisternensatzung der Gemeinde Weilrod wird verwiesen.

1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück nachweislich nicht versickert werden kann. Voraussetzung für die Versickerung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes sowie die geltenden technischen Regelwerke (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153 der DWA sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Zisternensatzung

Auf die Zisternensatzung der Gemeinde Weilrod wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, 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 Baufreihaltezone

Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):
(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

5 Altlasten

5.1 Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.

5.2 Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.
Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bis-her nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt - Abfall – Bau- und Gewerbeabfall

6 Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

E) Empfehlungen und Hinweise

1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind erwünscht.

2 Die Verwendung von Niederschlagswasser für die Toilettenspülung wird empfohlen.

3 Bei der Gestaltung von Wege-, Terrassen- und Stellplatzflächen wird die Verwendung heller Materialien empfohlen.

4 Hinweise zu den Festsetzungen nach A 7

4.1 Zu A 7.3 (Maßnahme A1): Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstbestandes. Ziel ist die dauerhafte Wiederherstellung eines Streuobstbestandes auf extensiv genutztem Grünland. Wegen der zu erwartenden Wurzelbrut sind die Maßnahmen in den Folgejahren ggf. ganz oder teilweise zu wiederholen. Die zeitliche Staffelung der Einzelmaßnahmen dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote und dem Schutz brütender Vögel.
Die Obstbaumpflanzungen erfolgen im Reihenabstand von 12 m, der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m. Wurzelschutz durch Sechskantgeflecht empfiehlt sich (nur) auf Standorten mit hohem Aufkommen an Wühlmäusen, ansonsten sollte er im Interesse der Wurzelentwicklung unterlassen werden. Bei Pflanzung und Pflege der Jungbäume ist auf ausreichenden Stammschutz gegen Sonneneinstrahlung zu achten (Schilfrohrgeflecht oder Schutzanstrich). Schnittmaßnahmen an Altbäumen dienen der Auslichtung der Krone, der Aktivierung des Baumes und der Wiedererstellung einer ausreichenden Statik. Sie sind zurückhaltend und über mehrere Jahre durchzuführen. Auslichtungsarbeiten an Jungbäumen erfolgen im Sommer, der Rückschnitt (Ausnahme: Kirsche) im darauffolgenden Winter bei frostfreier Witterung. In den ersten 5 Jahren nach Pflanzung sind jährliche Erziehungsschnitte erforderlich.
Bei der Auswahl des Saatgutes ist auf die Herkunft aus dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland" mit Ursprungsgebiet „Hessisches Bergland" zu achten. Auf die Beimengung von Hochgräsern (insbes. Fuchsschwanz, Knaulgras, Lieschgras) sollte verzichtet werden. Die Saatvorbereitung soll erreichen, dass die Grasnarbe in Abständen von 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist, um das Aufgehen der Saat zu verbessern.

Traditionelle Apfelsorten:	Traditionelle Birnensorten:
Anhalter	Clapps Liebling
Ruhm von Kelsterbach	Kaiserbirne mit Eichenlaub
Allendorfer Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Gestreifter Mateapfel	Williams Christ
Kaiser Wilhelm	Graf Moltke
Gelber Edelapfel	Nordhäuser Winterforelle
Gelber Richard	
Rote Sternrenette	**Traditionelle Kirschsorten:**
Heuchelheimer Schneeapfel	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Siebenschläfer	Fauerbacher Braune
Dietzels Rosenapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Roter Trierer Weinapfel	Heimanns Rubinweichsel
Gewürzluiken	Kassins Frühe Herzkirsche
Ananasrenette	Schattenmorelle
Dorheimer Streifling	
Kloppenheimer Streifling	**Traditionelle Pflaumensorten:**
Weilburger	Bühler Frühzwetschge
Prinz Albrecht von Preußen	Ortenauer Zwetsche
Roter Eiserapfel	Hauszwetsche
Goldparmäne	Wangenheimer Zwetsche
	Graf Althaus Reneklode

4.2 Hingewiesen sei auf die sich aus § 39 Abs. 1 BNatSchG direkt ergebende Verpflichtung zum Erhalt gesunden Laubbaumbestandes, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

5 Zuordnung der Ökokontomaßnahme
Das verbleibende Kompensationsdefizit aus dem 1. und 2. Bauabschnitt wird über die Ökokontomaßnahme Nr. 17 der Gemeinde Weilrod ausgeglichen: Stilllegung von Buchenmischwald in der Gemarkung Oberlauken, Flur 12, Flurstück 4/4, 176.000 m².

F) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Süßkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Crataegus spec.	- Weiß-/ Rotdorn		

Artenliste 2 Straßenbäume: Pflanzqualität: H. oder Sol., 3 x v., 18-20

Acer campestre `Elsrijk´	- Feldahorn
Acer plantanoides `Columnare´	- Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus hippocastum `Globusum´	- Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastum `Pyramidalis	- Rosskastanie, pyramidal
Crataegus x prunifolia `Splendens´	- Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	- Chinesische Birne
Tilia cordata `Greenspire´	- Stadtlinde
Tilia cordata `Rancho´	- Winterlinde, klein

Artenliste 3 Laubsträucher: Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa div. spec.	- Rose (auch in Sorten)
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crateaegus spec.	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster		

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Topfballen 2 x v., 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	26.04.2018
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	11.05.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	11.05.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	20.05.2019
bis einschließlich	21.06.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.07.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	18.07.2022
bis einschließlich	19.08.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	13.07.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten im *Usinger Anzeiger*.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

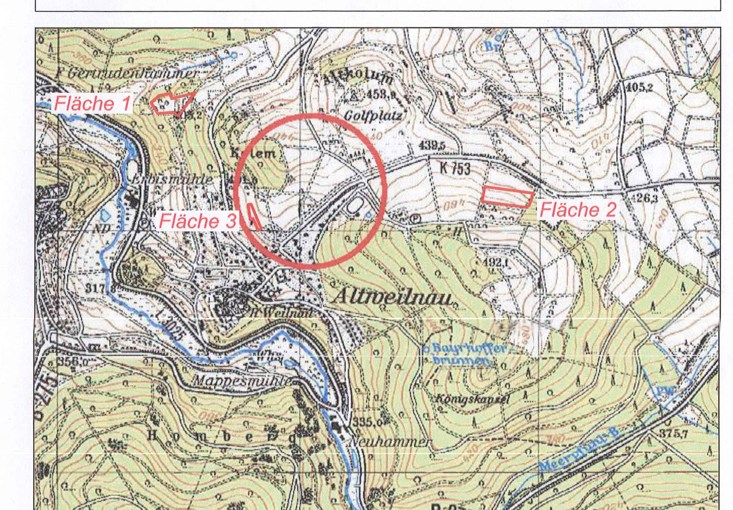
Weilrod, den 11.08.2023
[Stempel: Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis 5]
Götz Esser
Bürgermeister
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.07.2023

Weilrod, den 11.08.2023
[Stempel: Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis 5]
Götz Esser
Bürgermeister
Bürgermeister

Gemeinde Weilrod
Ortsteil Altweilnau
Bebauungsplan "Neuerborn"
II. Bauabschnitt



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung		
	Stand:	04.07.2022 19.09.2022 13.07.2023
	Bearbeitet:	Linne
	CAD:	Hammerschmidt
	Maßstab:	1:1000

Verfasser:
Plan|ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com