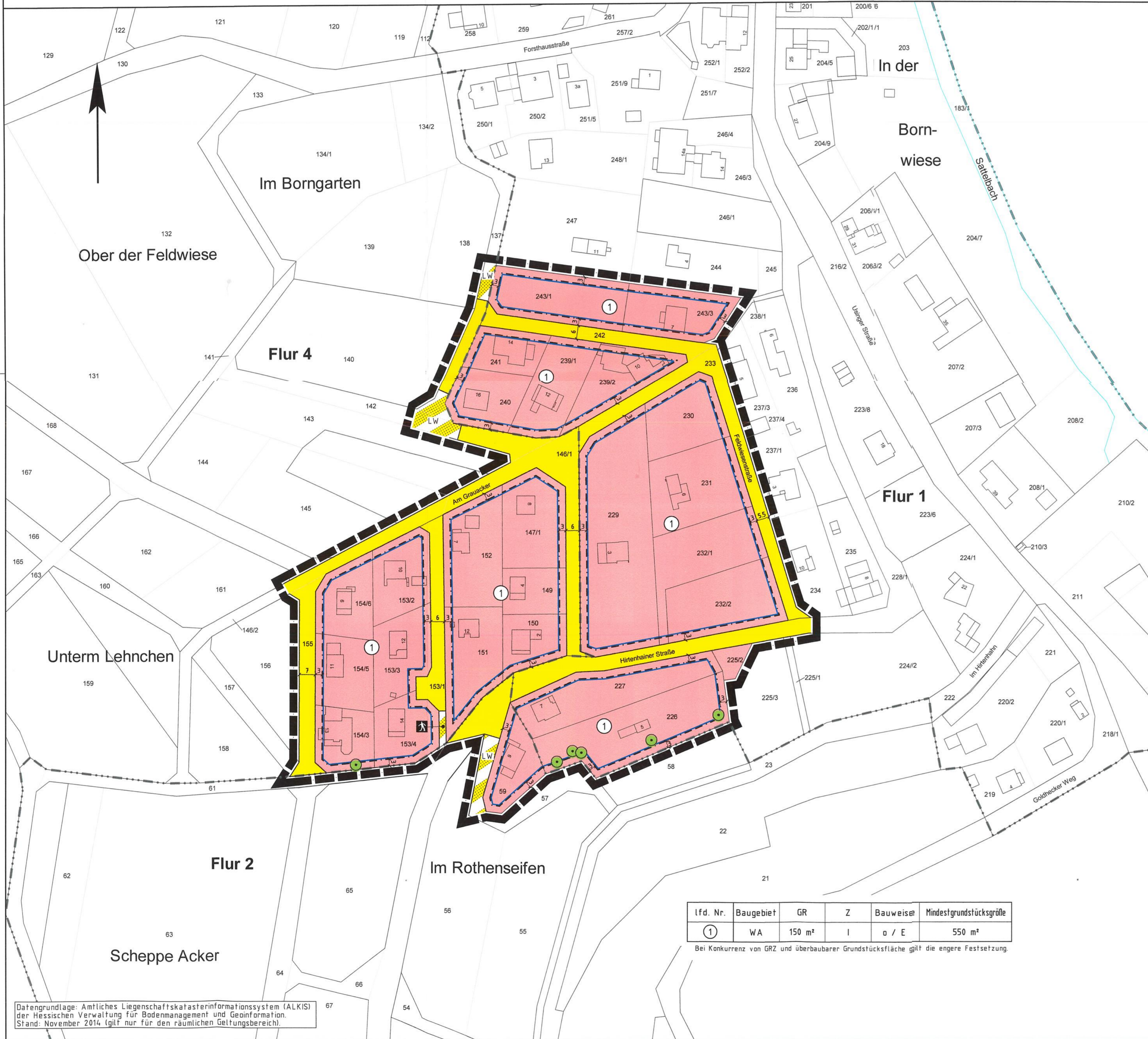


Gemeinde Weilrod, Ortsteil Gemünden

Bebauungsplan "Hirtenhainer Straße, Feldwiesenstraße, Am Grauacker"



lfd. Nr.	Baugebiet	GR	Z	Bauweise	Mindestgrundstücksgröße
1	WA	150 m ²	I	a / E	550 m ²

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALK/IS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1549),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 Grundfläche (GR)
 - 1.2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 offene Bauweise (D)
 - 1.2.3.2 Einzelhäuser (E)
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.4.2.1 Fußweg
 - 1.2.4.2.2 Landwirtschaftlicher Weg
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Erhalt von Bäumen
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,4 überschritten werden.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
 - 2.3.1 Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.3.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25a BauGB: Mind. 25 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der zu bepflanzen. Zur Artenauswahl vgl. 4.6. Es gelten 1 Baum 50 qm und 1 Strauch 5 qm. Der Bestand kann dabei zur Anrechnung gebracht werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für Dächer: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 10°-45°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und ziegelrot sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 4.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Sorbus torminalis	- Elsbeere	Malus sylvestris	- Wildapfel

Artenliste 2 (Heimische Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Visteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

5. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,
 - 1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang März eines Jahres. Da das Plangebiet partiell ein Habitat für Reptilien darstellt, ist die Baufeldfreimachung (Abtrag Oberboden) nur im Zeitraum März/April oder August/September zulässig.
 - 2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - 3. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - 4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 5.2 Rodungs- und Baufeldbefreiung: Sofern für eine Baustelleneinrichtung oder eine Zuwegung eine Rodung von Gehölzen erforderlich ist, soll diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang März eines Jahres. Da das Plangebiet partiell ein Habitat für Reptilien darstellt, ist die Baufeldfreimachung (Abtrag Oberboden) nur im Zeitraum März/April oder August/September zulässig.
- 5.3 Einsatz anlockungsfördernder Beleuchtungsmittel: Einsatz von Naturlicht (Nieder-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen mit geringer Anlockungswirkung auf Insekten). Damit wird die Attraktion von Fledermäusen vermieden und die Störwirkung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert. Insbesondere am Waldrand sollte die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- 5.4 Ökologische Baubegleitung: Sofern vorhandene Wochenend- oder Wohnhäuser, die potenziell als Fledermausquartier geeignet sind, abgerissen werden, sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Tier-Quartieren zu überprüfen.
- 5.5 Einfriedungen: Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m wird empfohlen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 17.12.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.02.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.02.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 07.07.2016
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigerungsvermerk:

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 07.07.2016

R. Mehl
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

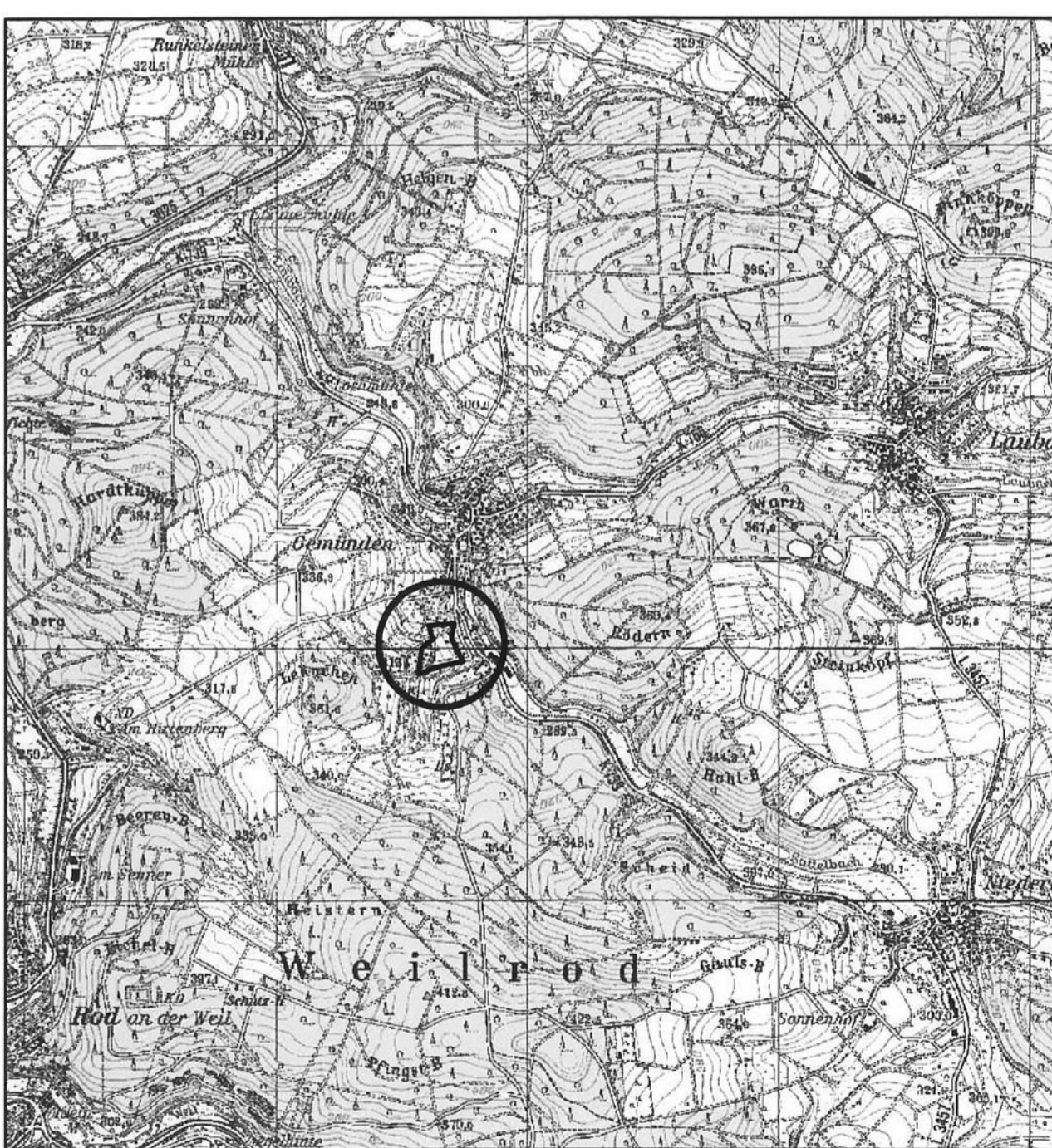
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.08.2016

Weilrod, den 06.08.2016

R. Mehl
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Gemünden
Bebauungsplan "Hirtenhainer Straße, Feldwiesenstraße, Am Grauacker"
Satzung

Stand:	01.02.2016
	24.02.2016
	11.05.2016
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000