

Planzeichnung

Nutzungsmatrix table with columns Baugebiet, GRZ, Z, GHmax and values MI, 0,6, II, + 411,80 m ü. NHN



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (UTM - Juli 2024)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet MI)
Maß der baulichen Nutzung (0,6 GRZ, II Z, GHmax)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Grünflächen (Öffentliche Grünflächen)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Kanaldeckelhöhe in m ü. NHN
Flurgrenze
Polygonpunkt
vorhandene Grundstücks- und Weparzellen mit Grenzsteinen
Flur 4
Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
Flur 4
Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176);
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
1.1.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
3.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
3.2 Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
3.3 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 C 01: CEF-Maßnahme Installation von Schwalbennestern oder eines Schwalbenturms.
4.2 Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
4.3 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

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 Hauptdächer sind Satteldächer (25 - 45° Dachneigung) zulässig.
1.2 Dacheindeckung
1.2.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und grau zulässig.
1.2.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
1.2.3 Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.
1.3 Dachaufbauten
2 Einfriedungen und Stützmauern
3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
4 Abfall- und Wertstoffbehälter:

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

- 1 Verwertung von Niederschlagswasser
1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem 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.
1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an die vorhandene Verrohrung (Flurstück 11/3) und weiter in den Vorfluter (Langenbach) angeschlossen werden.
2 Zisternensatzung
3 Bodendenkmäler
4 Verwertung von Niederschlagswasser
4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1 Stellplatzsatzung
2 Zisternensatzung
3 Bodendenkmäler
4 Verwertung von Niederschlagswasser
4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden.
5 Altlasten und Bauabfälle
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 Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.
6 Artenschutz
6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

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 Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farböne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

F) Artenauswahl

- 1 Artenliste 1 Bäume 1. Ordnung: Pflanzqualität: H, 3 x v, 18-20 cm
2 Artenliste 2 Bäume 2. Ordnung: Pflanzqualität: H, 3 x v, 18-20 cm
3 Artenliste 3 Bäume 3. Ordnung: Pflanzqualität: H, 3 x v, 18-20 cm
4 Artenliste 4 Heimische Sträucher: Pflanzqualität: mind. Str., 2 x v, 100-150 cm
5 Artenliste 5 Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Topfballen 2 x v, 60-100 cm

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731).

- 7.2 VB 2: Abminderung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
7.3 VB 3: Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
7.4 VB 4: Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
7.5 VB 5: Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
7.6 Auf die folgenden Informationsblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Schutz des Bodens zu berücksichtigen:
8 Führung von Versorgungsleitungen
8.1 Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

Verfahrensübersicht

Verfahrensübersicht table with columns: Beschluss, Datum, and details of the planning process including public participation and decision dates.

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

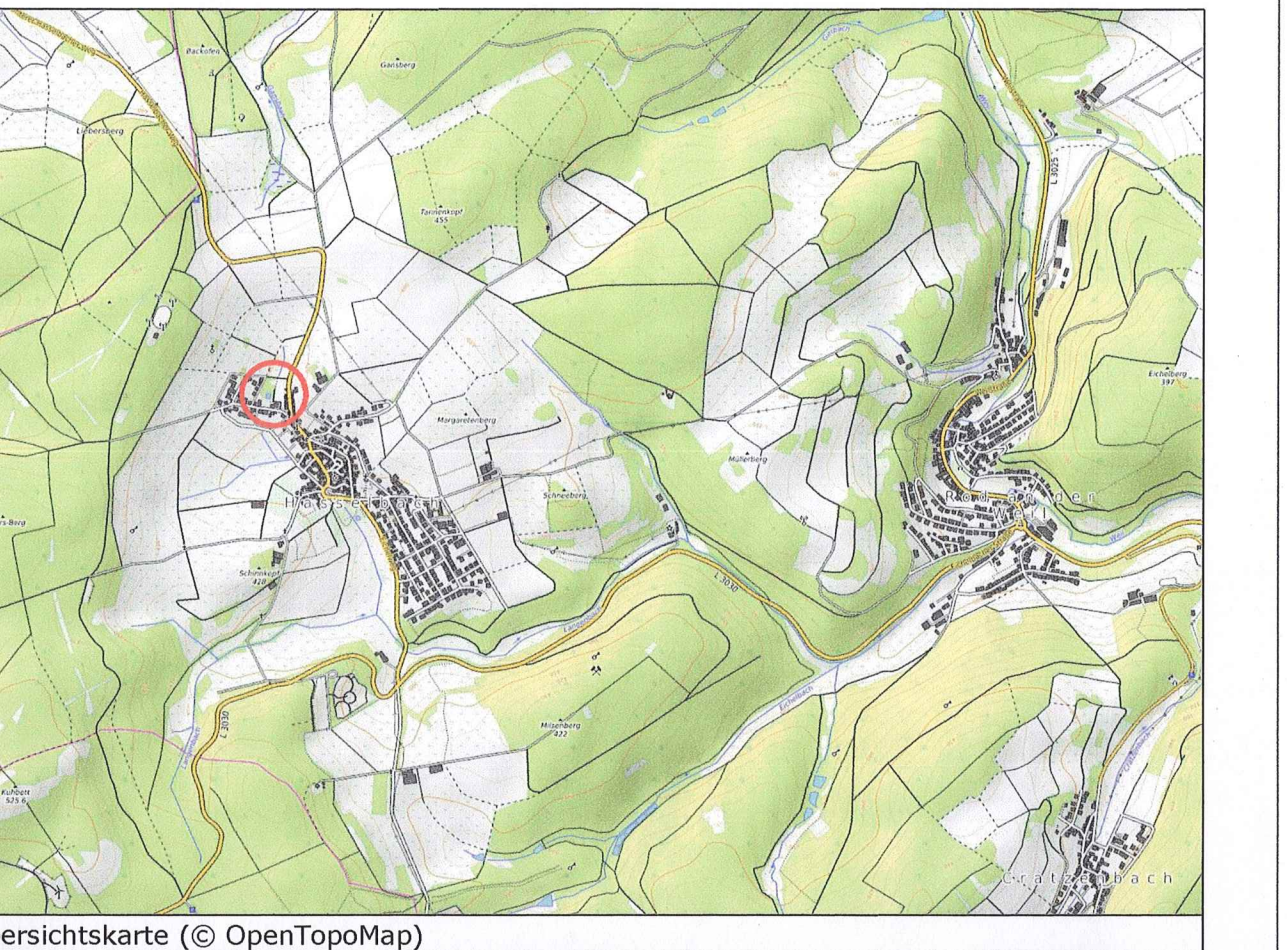
Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.12.2024

Gemeinde Weilrod Ortsteil Hasselbach Bebauungsplan "Am alten Schwimmbad" title block with logo and title.



Satzung table with columns: Stand, Bearbeitet, CAD, Maßstab and values: 28.08.2024, Linne, Han / Leinweber, 1:500

Verfasser: Plan.ES Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH. Contact information and logo.