

Bebauungsplan d. Gem. Weilrod / Ts

OT. Oberlauken » Raupenfeld «

mit integriertem Landschaftsplan

Bearbeitet: Kreisbauamt Bad Homburg v.d.H. im November 1985

Dr. Feldmann
Baudirektor

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Katasteramt Usingen, den 26.9.1986
Der Landrat als Behörde
der Landesverwaltung

Aufgestellt gem. §§ 2, 8 u. 9 BBauG vom 18.08.76 in der Gemeindevertretersitzung am 19.6.1986
Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Hauptversammlung der Gemeinde Weilrod bekanntgemacht am 16.7.1986

Weilrod, den 20.7.1986

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 9 Abs. 1 BBauG durchgeführt in der Zeit von 28.7.86 bis 29.8.86

Weilrod, den 4.9.1986

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Gemeindevertretersitzung vom 23.2.87 bis 24.3.87 ausgedient.

Weilrod, den 28.3.1987

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. §§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 01.07.1960 in Verbindung mit den §§ 4, 8, 9 und 10 BBauG vom 18.08.1976 in der Gemeindevertretersitzung am 23.4.87 als Satzung beschlossen.

Weilrod, den 28.4.1987

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt

mit den Auflagen

der Vfg. vom 22. SEP. 1987

Az. V/3 -61 d 04/01

Darmstadt, den 22. SEP. 1987

Der Regierungspräsident
im Auftrag

Die Genehmigung des Planes wurde in der Gemeinde Weilrod gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht am 12.12.1987
Der Bebauungsplan hat nach Vollendung der Bekanntmachung Rechtswirksamkeit erlangt.

Weilrod, den 14.12.1987

Hinweis:
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 155 a BBauG unbedeutlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Weilrod geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Textfestsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

- 1. Sockelhöhe: Die mittlere Sockelhöhe beträgt bergwärts max. 0,50 m, gemessen vom nat. Gelände an der Außenwand bis OK-Rohfußboden BG. Lläuft die Firstrichtung parallel zur Hanglage, darf talwärts die Gebäudehöhe 6,00 m gemessen vom Anschnitt natürliches Gelände - Außenwand bis Anschnitt Außenwand - Dachhaut nicht überschreiten. Abweichungen von den Sockelhöhen sind nur zulässig, wenn die Höhenlage des Straßenkanals dies erfordert.
- 2. Garagen: Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentl. Verkehrsflächen anzuordnen. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 3. Pflanzfestsetzung: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Einzelbäumen u. Buschgruppen zu bepflanzen (pro 100 qm ein Baum). Mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Das Baugelände ist zur offenen Landschaft mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen, siehe Pflanzliste. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Die Realisierung ist bei Bauantragsvorlage im Flächengestaltungsplan nachzuweisen.

Im Bereich des Sichtfeldes an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 3457 ist eine Bepflanzung der vorhandenen Böschung mit Sträuchern oder Bäumen nicht zulässig.

4. Immissionsschutz
Zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes zur L 3457 sind in angrenzenden Bereich aufgrund von Schallschuttschichten, durchdämmte Hallenwände an Fenstern und Fassaden zu treffen, die den erforderlichen Schallschutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - gewährleisten.

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 BBauG (4) in Verbindung mit § 118 HGO.

- 1. Dachneigung: Bei eingeschossiger Bauweise - Dachneigung mind. 25 Grad. Bei zweigeschossiger Bauweise - Dachneigung 20 - 35 Grad.
- 2. Dachform:
- 3. Drampel: Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drampel nicht zulässig.
- 4. Einfriedigungen: Die max. Höhe der Einfriedigung darf straßenseitig nicht mehr als 1,25 m betragen. Geschlossenes Mauerwerk ist nur als Sockel od. Stützmauer zulässig. Einfriedigungen vor Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

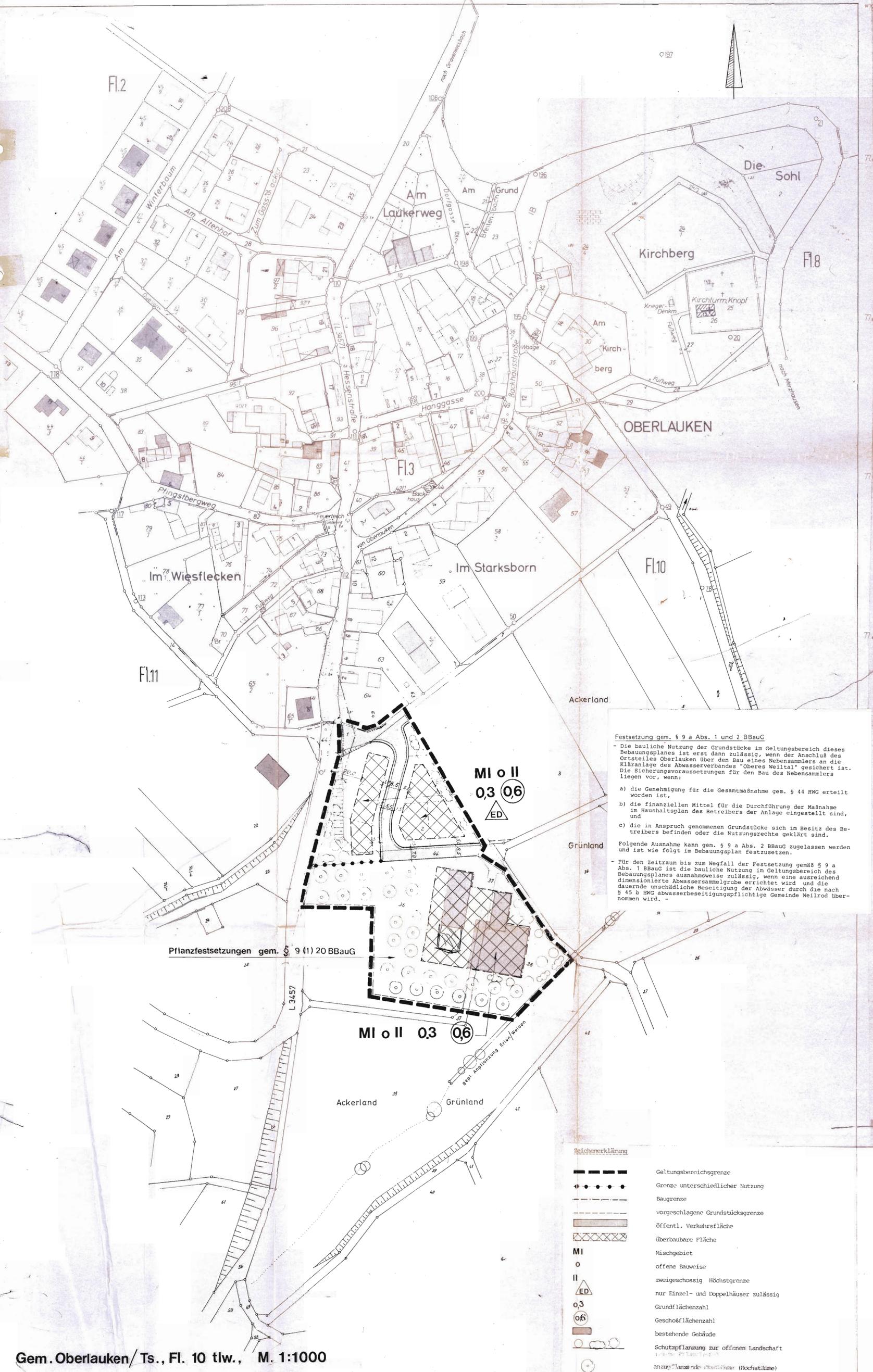
Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist erst dann zulässig, wenn der Anschluß des Ortsteiles Oberlauken über den Bau eines Nebensammlers an die Kläranlage des Abwasserverbandes "Oberes Weiltal" gesichert ist. Die Sicherungsvoraussetzungen für den Bau des Nebensammlers liegen vor, wenn:

- a) die Genehmigung für die Gesamtmaßnahme gem. § 44 HWG erteilt worden ist,
- b) die finanziellen Mittel für die Durchführung der Maßnahme im Haushaltsplan des Betreibers der Anlage eingestellt sind, und
- c) die in Anspruch genommenen Grundstücke sich im Besitz des Betreibers befinden oder die Nutzungsrechte geklärt sind.

Für den Zeitraum bis zum Wegfall der Festsetzung gem. § 9 a Abs. 1 BBauG ist die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, wenn eine ausreichend dimensionierte Abwasserabnehmergrube errichtet wird, und die dauernde unschädliche Beseitigung der Abwässer, durch die nach § 4 b HWG abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaften übernommen wird.

Pflanzliste: Ausgewählte Gehölze gem. Abs. 3 Pflanzfestsetzung

Robinie	- Sorbus aucuparia	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Hainbuche	- Sorbus aria	Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus	Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur	Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	- Quercus petraea	Zitterpappel	- Populus tremula
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Lärche	- Larix deessoides
Ahorn	- Corylus avellana	Silberweide	- Salix caprea
Buche	- Betula pendula	Präferenbüchchen	- Rubus fruticosus
		Obstbäume	



Festsetzung gem. § 9 a Abs. 1 und 2 BBauG
- Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist erst dann zulässig, wenn der Anschluß des Ortsteiles Oberlauken über den Bau eines Nebensammlers an die Kläranlage des Abwasserverbandes "Oberes Weiltal" gesichert ist. Die Sicherungsvoraussetzungen für den Bau des Nebensammlers liegen vor, wenn:
a) die Genehmigung für die Gesamtmaßnahme gem. § 44 HWG erteilt worden ist,
b) die finanziellen Mittel für die Durchführung der Maßnahme im Haushaltsplan des Betreibers der Anlage eingestellt sind, und
c) die in Anspruch genommenen Grundstücke sich im Besitz des Betreibers befinden oder die Nutzungsrechte geklärt sind.
Folgende Ausnahme kann gem. § 9 a Abs. 2 BBauG zugelassen werden und ist wie folgt im Bebauungsplan festzusetzen:
- Für den Zeitraum bis zum Wegfall der Festsetzung gem. § 9 a Abs. 1 BBauG ist die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, wenn eine ausreichend dimensionierte Abwasserabnehmergrube errichtet wird und die dauernde unschädliche Beseitigung der Abwässer durch die nach § 4 b HWG abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaften übernommen wird.

Pflanzfestsetzungen gem. § 9 (1) 20 BBauG

Zeichenerklärung

- Geltungsbereichsgrenze
- - - Grenze unterschiedlicher Nutzung
- - - Baugrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- öffentl. Verkehrsfläche
- MI Mischgebiet
- o offene Bauweise
- II zweigeschossig Höchstgrenze
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- bestehende Gebäude
- Schutzpflanzung zur offenen Landschaft
- anzu-pflanzende Gehölzarten (Hochstämme)