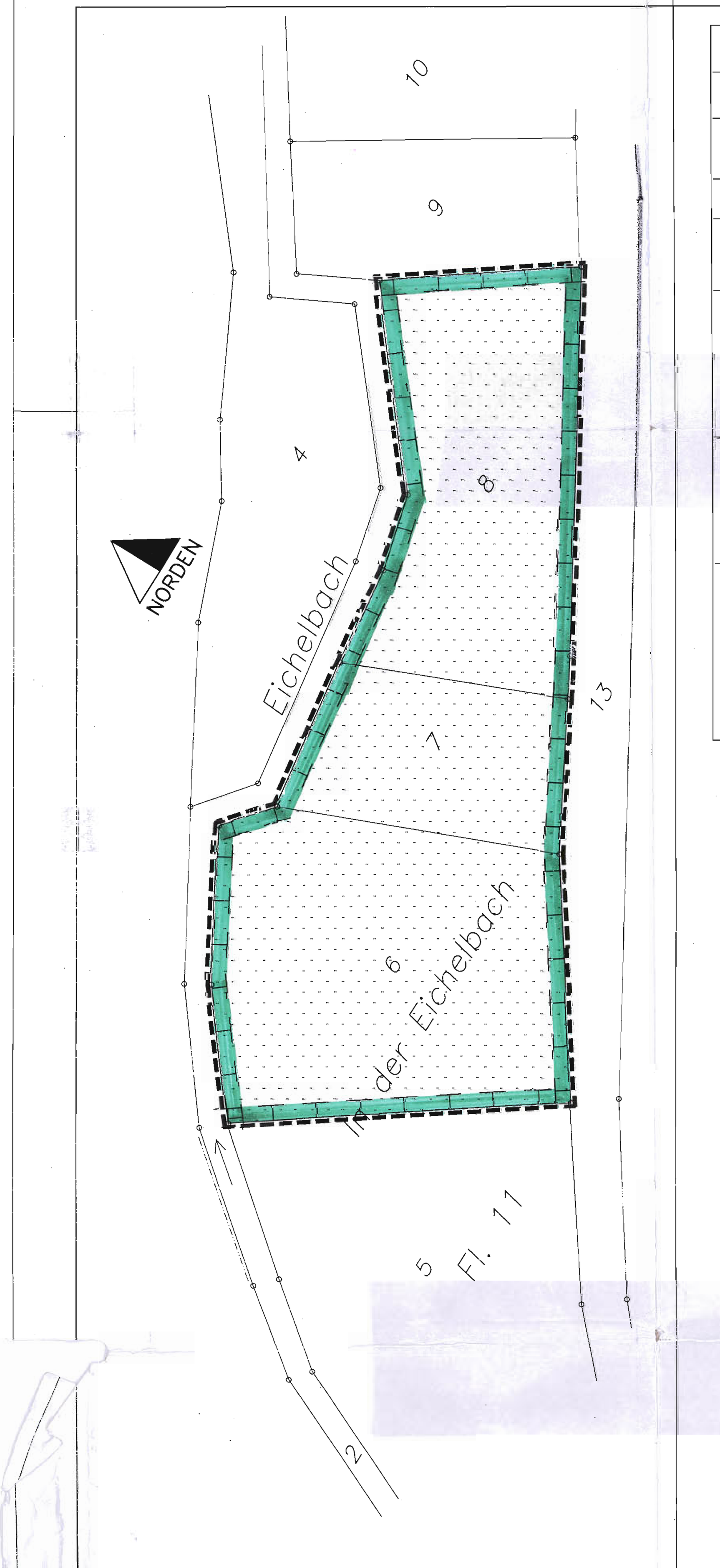


Zweiter Teilgeltungsbereich: Rod an der Weil Cratzenbachtal

Flur 11, Flurstücke 6, 7 und 8
Größe: ca. 5.500 m²

Bestand: Eichelbachtal mit Hecken und Gebüsch und Intesivweide mit jeweils etwa 50 % Flächenanteil

LEGENDE

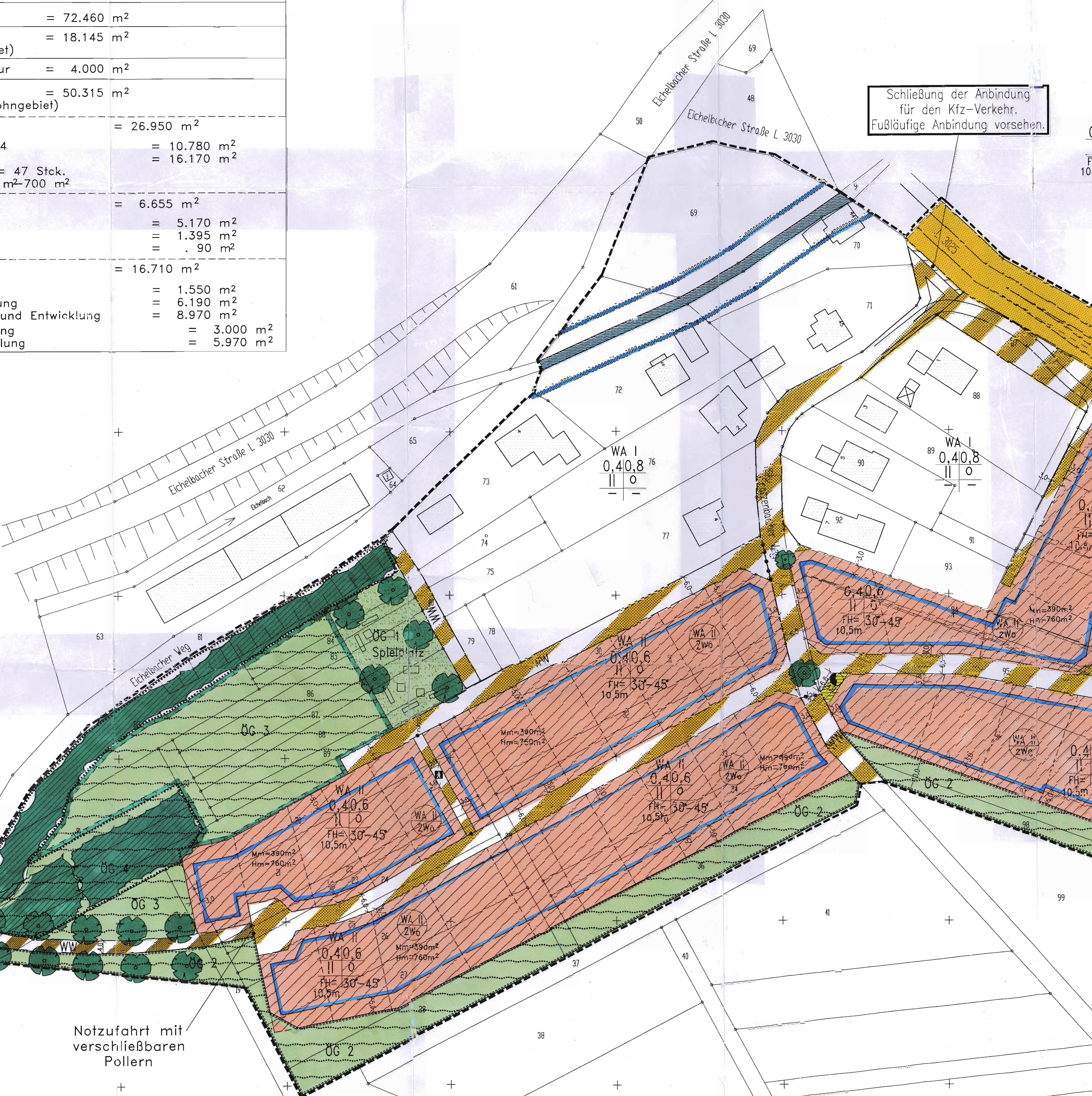
Geltungsbereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB]

Maßnahmen: Entbuschung und Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese. Mahd: 1 – 2 schürig.
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 72.460 m²		
Teilbereich WA I (bestehendes Wohngebiet)	= 18.145 m²		
Fläche Linksabbiegerspur	= 4.000 m²		
Teilbereich WA II (neu ausgewiesenes Wohngebiet)	= 50.315 m²		
Baufläche		= 26.950 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 10.780 m²	
Gartenfläche		= 16.170 m²	
Anzahl der Bauplätze = 47 Stck.			
Bauplatzgrößen = 450 m²–700 m²			
Verkehrsfläche		= 6.655 m²	
Straße		= 5.170 m²	
Wirtschaftsweg		= 1.395 m²	
Fußweg		= 90 m²	
Grünflächen		= 16.710 m²	
1. Spielplatz		= 1.550 m²	
2. ÖG Ortsrandeingrünung		= 6.190 m²	
3. ÖG Biotopentwicklung und Entwicklung		= 8.970 m²	
davon Gehölzerhaltung			= 3.000 m²
davon Biotopentwicklung			= 5.970 m²



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5	Flurnummer
z.B.: 95	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage

Hinweise

	Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
	Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
0,4 0,6 / II o / FH= 30°–45° 10,5m	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] – Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]; Zahl der Vollgeschoße [§§ 16, und 18 BauNVO] – Bauweise [§22 (2) BauNVO]; Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 BauNVO] – Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO]
WA II 2Wo	Beschrängungen der Zahl der Wohnungen, hier: 2 [§ 9 (1) 6 BauGB]
Mm=390m²	Mindestmaß eines Baugrundstücks nach [§ 9 (1) 3 BauGB]
Hm=760m²	Höchstmaß eines Baugrundstücks nach [§ 9 (1) 3 BauGB]
	Verkehrsfläche, hier: L 3025 [§ 9 (1) 11 BauGB]
	öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
WW	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung WW = Wirtschaftsweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier = Fußweg
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]
	Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 1 (20) BauGB]
ÖG	öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]–Ortsrandeingrünung
	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
	zu pflanzende Bäume [§ 9 (1 25a BauGB]
	zu erhaltende Gehölze [§ 9 (1) 25 b BauGB]
	Fläche für die Wasserwirtschaft (Eichelbach) [§ 9 (1) 6 BauGB]
	nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB] Uferschutzstreifen § 68 HWG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereich ohne Ein– und Ausfahrt [§ 9 (1) 11 BauGB]
	Versorgungsfläche § 9 (1) 10 BauGB (Errichtung einer kV–Station)

Bebauungsplan der Gemeinde Weilrod
MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
Ortsteil Rod an der Weil Für das Gebiet "Cratzenbacher Berg"

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO: § 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschaßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen
WA I AllgemeinEs Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o	---
WA II AllgemeinEs Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Festsetzungen für WA II

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO].

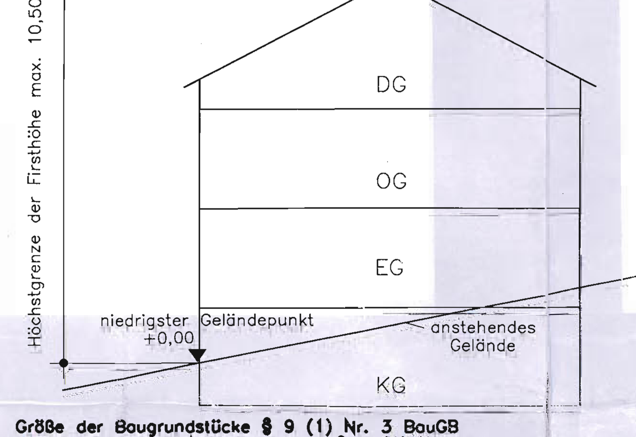
Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet für Bereiche vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

Im WA auf 10,50 m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende, nartürliche Geländeniveau.

Skizze:



Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 390 m², die die maximale Grundstücksgröße beträgt 760 m². Es dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)

1. Garagen bzw. Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

E. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck– und Tragschichten (Abflußbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

b) Fassaden– und Dachbegrünung:
Bei Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet wird empfohlen fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

c) Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Inneren Erschließung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mit hochstämmigen Baumgehölzen zu durchgrünen (3 x v–4 x v, 18–20 cm) StU aus extra weitem Stand mit Kronenansatz nicht unter 3 m). Hierbei ist jeweils im Abstand von 20–25 m alternierend ein Baumgehölz zu pflanzen. Die exakte Plazierung der Baumgehölze erfolgt in Abstimmung mit der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die ausreichend groß zu bemessenden Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.
Die Baumgehölze sind durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Folgende Straßenbaumarten sind zu verwenden:

Bergahorn	–	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	–	Tilia cordata
Esche	–	Fraxinus excelsior

d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd– und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
Auf § 17 der Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

5. Solarenergieanlagen

Solarenergianlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

6. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, daß sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton– bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN noch § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

Allgemeines Wohngebiet

A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach; Dachneigung: 25–45°

1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0–20° Neigung) sollten dauerbegrünt sein.

2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.

3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.

4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu besfestigen (Abflußbeiwert ≤ 0,5).
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu andernen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.
Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.

2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur seitlich nur mit Holzzäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 1,50 m Höhe eingefriedet werden.

3. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

Öffentliche Grünflächen –ÖG– [§ 9 (1) 15 BauGB]

ÖG 1

Die ÖG 1 wird mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

ÖG 2

Die ÖG 2 wird in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" und Ausgleich gem. § 9 (1a) festgesetzt.

Nachfolgende Bepflanzung ist vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten:

je 2–4 m² ein Strauch oder kleiner Baum
je 100 m² ein großkroniger Laubbaum

Die Gehölze sind ausschließlich gem. Artenverwendungsliste (Anhang Begründung) auszuwählen.

ÖG 3

Die ÖG 3 wird in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung "Biotopentwicklung" und Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzt.

Entwicklungsziel: Extensive Magerwiese mit lockerem Streuobstbestand.

Maßnahmen: 1. Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, pro 300 m², 1 Stck.=insgesamt 20 Stck.
2. 1–2 schürige Mahd
3. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt

ÖG 4

Die ÖG 4 wird in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB mit der Zweckbestimmung "Biotop–/Gehölzerhaltung" festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und eine dauerhafte, fachgerechte Gehölzpflege ist sicherzustellen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB–Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I, S. 102).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	22.05.1997
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	20.08.1998
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	20.08.1998
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31.08.1998 bis 02.10.1998
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	31.08.1998 bis 02.10.1998
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	11.02.1999
4. Beschluß über sie Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	16.07.1998
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	20.08.1998
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	25.08.1998
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	31.08.1998 bis 02.10.1998
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	11.02.1999
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	29.04.1999
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	11.02.1999

Für das Verfahren
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 1. JUNI 1999

Haibach
–Bürgermeister–

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 27.Mai 1999 übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises
-Katasteramt-
Usingen, den 27.Mai 1999
Im Auftrag:

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebuungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 9. NOV. 1999 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Vorstande der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 10. NOV. 1999

Haibach
–Bürgermeister–

Diplom–Ingenieure KONRAD BECK BEHRENDT KÖHLER
ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
BAUINGENIEURWESEN
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Weilrod	Projekt: Bebauungsplan "Cratzenbacher Berg" Ortsteil Rod an der Weil	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Maßstab: 1 : 500
		Plan Nr.: 1
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: A. Nau
		Datum: April 1999
Gemeinde:	Planung: Diplom - Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a · Tel. 061 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhof	