Zuordnung von Maßnahmen zur Kompensation

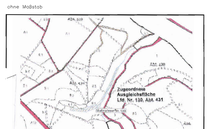
Gemäß § 1a BauGB sowie § 9 (1) 20) i. V. m. § 9 (1) 18b BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen.

Zugeordnete Ausgleichsfläche gem. Ökokonto
Folgende Maßnahmen des Ökokontos werden in Anspruch genommen:

Lfd. Nr.	Flurstück	Gemeinde	Naturraum	Kompensionsfaktor	Maßnahmenkatalog Hessen	Beschreibung der Maßnahme	Erzielte Ökopunkte
129	1157 Weilrod	580 Gemeindewald Weilrod	302 Östlicher Hintertaunus	2000	412 Renaturieren von Bachläufen	Umwandlung Fichte in Erle/ Buchwald Abt. 222	24.000
130	1157 Weilrod	580 Gemeindewald Weilrod	302 Östlicher Hintertaunus	1500	412 Renaturieren von Bachläufen	Umwandlung Fichte in Erle/ Buchwald Abt. 431	18.000
139	1157 Weilrod	580 Gemeindewald Weilrod	302 Östlicher Hintertaunus	10400	413 Wiederherstellung von Wiesenwegen	Wiederherstellung von Wiesenwegen Abt. 219	145.600
						Summe	187.600

Gesamtaufwertung: 187.600

ohne Maßstab



ohne Maßstab

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 18b BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen.
Dem erstellten Eingriff, wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 187.600 Wertpunkten, mit Bezug auf die Ausgleichsfläche Ldg. Nr. 129, 130, 139 und der verfügbaren Bonuspunkte des Ökokontos für einen dargestellte Maßnahmen zugeordnet.

Übersichtslageplan
Auszug aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung

Bestand

z.B.: Fl. 1 Flurnummer
z.B.: 45 Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage
Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB)
Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Seniorenwohn- und Pflegeheim"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA1	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 und 18 BauNVO)
0,4	0,6	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 18 BauNVO)	Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
o	15°-45°	Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)	Dachneigung

FH max =10,5m Höchstgrenze der Firsthöhe (§ 16 (2) 4. und §18 (1) BauNVO)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauNVO) i.V.m. § 22 BauNVO)
Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Fläche die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 (1) 26 BauGB) hier: Stützmauer
Wald § 9 (1) 18b BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) hier: Ausgleichsfläche
Ernäherung von Obstbäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
Ernäherung von Feldgehölze (§ 9 (1) 25 b BauGB)
PG private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Kabel der Telekom
S unterirdische Erdkabel der Süwag

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterungen- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – Planzv 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPRichtLG Art.1 i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2005 (BGBl. I S. 2746) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und sonderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1986 (GVBl. I S. 269), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 2001 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
Hessisches Naturschutzgesetz (NschG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Bebauungsplan der Gemeinde Weilrod
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Ortsteil Rod an der Weil
Für das Gebiet "Hölle"

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			
		§ 16 BauNVO			
§ 19					
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990		Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) i.V.m. § 22 (2) BauNVO
		GRZ	GFZ	Z	
WA1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offene Bauweise)	
WA 2 und WA 3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	
SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Seniorenwohn- und Pflegeheim"	0,4	0,8	II	a (abweichende Bauweise)	Zulässige Nutzung Seniorenwohn- und Pflegeheim; Wohnungen und Apartments für betreutes Wohnen; 4 Einzelhandelsbetriebe, Läden und Gastronomie die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen, Wohnungen und Apartments für Pflegepersonal und sonstige im Gebiet Beschäftige.

Nutzungseinschränkungen
Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO zugelassen.
Davon ausgenommen sind Baumschulanlagen, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien und Tischlereien.
Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.

Alle nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für das SO und WA1

Werden in der mit ▶ gekennzeichneten und abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes und des allgemeinen Wohngebietes Gebäude errichtet, so sind diese mit einem Flachdach oder mit flach geneigten Satteldächern zum besseren Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, muß die Baukonstruktion und Statik so ausgelegt werden, dass bei umständlichen Räumen Personenschaden ausgeschlossen sind.

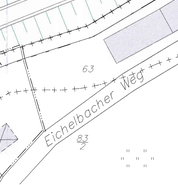
Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO).

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

- maximale zulässige Firsthöhe im SO: Firsthöhe =10,5m
- maximale zulässige Firsthöhe im WA1: Firsthöhe =10,5m

Der Bezugspunkt ist das natürliche am Gebäude ansiehende, Geländerelief (Höhenrahmen liegt vor).

Skizze:



Größe der Bezugsfläche § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Die Grundflächenhöchstzulässige bertägt im WA 300 m²

Flächenhöchstzulässige (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 33.907 m²	
Baufläche SO	=	9.330 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	3.332 m²
Freifläche	=	4.998 m²
Baufläche WA	= 14.923 m²	
Baufläche WA 1	=	13.260 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	5.304 m²
Freifläche	=	7.956 m²
Baufläche WA 2 (Bestand)	=	839 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	335 m²
Freifläche	=	504 m²
Baufläche WA 3 (Bestand)	=	824 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	329 m²
Freifläche	=	495 m²
Verkehrsfläche	=	4.817 m²
Straße Bestand	=	3.385 m²
Straße Planung	=	1.432 m²
Stützmauer	=	88 m²
PG private Grünfläche	=	1.424 m²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	=	1.321 m²
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	=	2.452 m²
Wald	=	552 m²

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauptgebäude ausnahmsweise mit Ausnahme von § 23 (4) die an Platz festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
Für Nebenanlagen und Garagen, Carports sowie Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

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

Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Lärmschutz und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grundstücksnutzungen und -gestaltung sind so zu treffen, dass keine Gefährdungen durch Lärm entstehen. Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Seiten hin anzuordnen.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen anzulegen. Es ist zu empfehlen, Sträucher und Bäume in Gruppen zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

a) Die Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB sind die vorhandenen Feldgehölze zu erhalten. Auf den Gehölzflächen Bereichen sind Anpflanzungen zur Ergänzung vorzunehmen.

b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Abnahmeverpflichtete des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Naturschutzgesetzes zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3. Solarenergiesystem

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

A. Bauform

1. Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach
Dachneigung: 15°-45° (o)

1.1 Flachdächer sind nur bei Garagen, Carports und Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Terrassen sind generell zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.

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.
Dachaufbauten sind nur auf hohe Materialien zu verwenden.

3. Alle zum Hellebereich Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Ausgenommen sind grelle, leuchtende, spiegelnde, reflektierende, schwarzfarbene und dunkelrote Materialien. Hiervon ausgenommen sind Dachausnahmen. 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 rasenfähigen Schotterdecken zu befestigen, um eine Versickerung zu ermöglichen.
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen

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

2. Die nicht überbaute und vorhandene Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden für Neubauten nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der dachflächen (einschließlich Dachnotüberlauf) muß über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geführt werden, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden kann. Ist dies nicht möglich, so ist das Wasser über die Kanalisation in die Vorfluter einzuleiten. Es ist eine entsprechende Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde) zu erteilen.
Es ist darzulegen, dass der Rückstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 50cm betragen muss und das Versickerungswasser ausreichend vorgereinigt wird. Die einzuhaltenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des hessischen Wassergesetzes sind einzuhalten.
Die Art der Versickerung ist im Baueintrag nachzuweisen.

3. Die Rückhaltefassungsvolumen der Zisternen muss mindestens 30cm horizontal projiziert Dachfläche, auch mindestens 3,0m² betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz (§ 21(1) HDSchG)
Bei Entdeckten können anderen Kulturdenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Vorkaufsrecht (§ 24 Landesgesetz)
Die Gemeinde und ihre von ortsansässigen Ver- und Entsorgungsbetrieben sind zu gegebenen Bauvorhaben von der Minderzuständige und Vorkaufsrecht gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Altablagerungen
Um das Altlastenbewusstsein zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigentümerqualifizierung organische Altlasten durchzuführen.

4. Artenschutz Maßnahmen
Der artenschutz Maßnahmen soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Mutterboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu suchen und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von vegetationsfähigen aufbringen ist.

Verfahrensschritte		Datum
a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		07.11.2006
b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		07.03.2007 bis 10.03.2007
a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		07.03.2007 bis 10.03.2007
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		14.03.2007 bis 29.03.2007
a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB) und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 (2) BauGB)		05.03.2007 bis 10.04.2007
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen		10.04.2007
a) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung		19.04.2007
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		28.08.2007
c) Übermittlung des Bebauungsplanentwurfes an die Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)		27.08.2007
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 (2) BauGB)		31.08.2007 bis 01.10.2007
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		06.12.2007
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. (§ 3 (2) BauGB)		11.12.2007
6. Satzungsbeschluss gem. (§ 10 (1) BauGB)		06.12.2007

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 19.12.2007
Gemeinde Weilrod
Der Bürgermeister

Amt für Bodenmanagement
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Weilrod, den 19.12.2007
Amt für Bodenmanagement

Gemäß § 10 (2) BauGB wird mit Bekanntmachungsverfügung vom 24. April 2008 Az.: 31.2-61d-61-Wei-1 Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag

1. Genehmigungsfrist

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes und integriertem Grünordnungsplan öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 07.07.2008
Gemeinde Weilrod
Der Bürgermeister

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan für das Gebiet "Hölle" Ortsteil Rod an der Weil	Auftraggeber: Gemeinde Weilrod Am Sänner 1 61376 Weilrod
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: SLE
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: Dezember 2007
Planungsträger:	Planung:
19.12.2007 Datum	Unterschrift