

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Rod an der Weil

Bebauungsplan "Hölle" 1. Änderung



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),
 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 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),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
 - - - - - Flurgrenze
 Flurnummer
 111 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
 2 Wo Zahl der max. Wohnungen je Wohngebäude
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss Rohboden, hier:
 FH_{max} maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o offene Bauweise
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrflächen
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Waldabstandsbereich

Sonstige Darstellungen
 Bemaßung (verbindlich)
 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	FH _{max}	Wo _{max}
1	WA	0,4	0,6	II	o	ED	10,5 m	6
2	WA	0,4	0,6	II	o	ED	10,5 m	2
3	WA	0,4	0,6	II	o	ED	10,5 m	4

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

Systemskizze

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1: Fläche, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. der HBO sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 Je Symbol in der Plankarte ist gemäß Artenliste unter 4.1 ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Standorte bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 HBO:

2.1.1 Es sind folgende Dachformen zulässig:
 Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach
 Dachneigung: 15°-45° (0°)

2.1.2 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.

2.1.3 Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.

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

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO:

2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50m über Geländeoberkante zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2.2 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk oder Sichtbeton sind unzulässig.

2.2.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:
 Mind. 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 10 m² oder 1 Strauch je 2 m².

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung
 (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser in Zisternen, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen, zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mindestens 30l/m² horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gew. Rosskastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pendula</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	

Bäume 2. Ordnung	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Echte Walnuss
<i>Juglans regia</i>	Zitter-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus communis</i>	Spierling
<i>Sorbus domestica</i>	Sal-Weide
<i>Salix caprea</i>	

Obstbäume:	
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne

Sträucher:	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Comus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel

Euonymus europaeus Gew. Spindelstrauch
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Vitis vinifera Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

4.2 Denkmalschutz (§ 21(3) HDSchG):
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.3 Verlegung von Leitungen:
 Bei Planung und Bau von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

4.4 Abfallwirtschaft:
 Um das Abfallkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4.5 Anfallender Mutterboden:
 Der anfallende Mutterboden soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Mutterboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf das Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.

4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - Gehölzschnittmaßnahmen und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 - 30.09) durchzuführen,
 - außerhalb der Brut- und Setzzeiten Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

4.7 Verwertung von Niederschlagswasser

4.7.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) muss über ein getrenntes Leitungsnetz in die Zisternen geleitet werden.

4.7.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück nachweislich nicht versickert werden kann. Voraussetzung für die Versickerung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 01.06.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.06.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 26.10.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
 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 01.11.2017

 Bürgermeister

Weilrod, den 01.11.2017

 Bürgermeister

Weilrod, den 01.11.2017

 Bürgermeister

Weilrod, den 01.11.2017

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 05403/9537-0 Fax: 05403/9537-30

Stand: 13.04.2017
 11.05.2017
 04.09.2017

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Rod an der Weil
 Bebauungsplan "Hölle" 1. Änderung

Beauftragter: Fischer
 CAD: Andermann

Maßstab: 1 : 500

Satzung