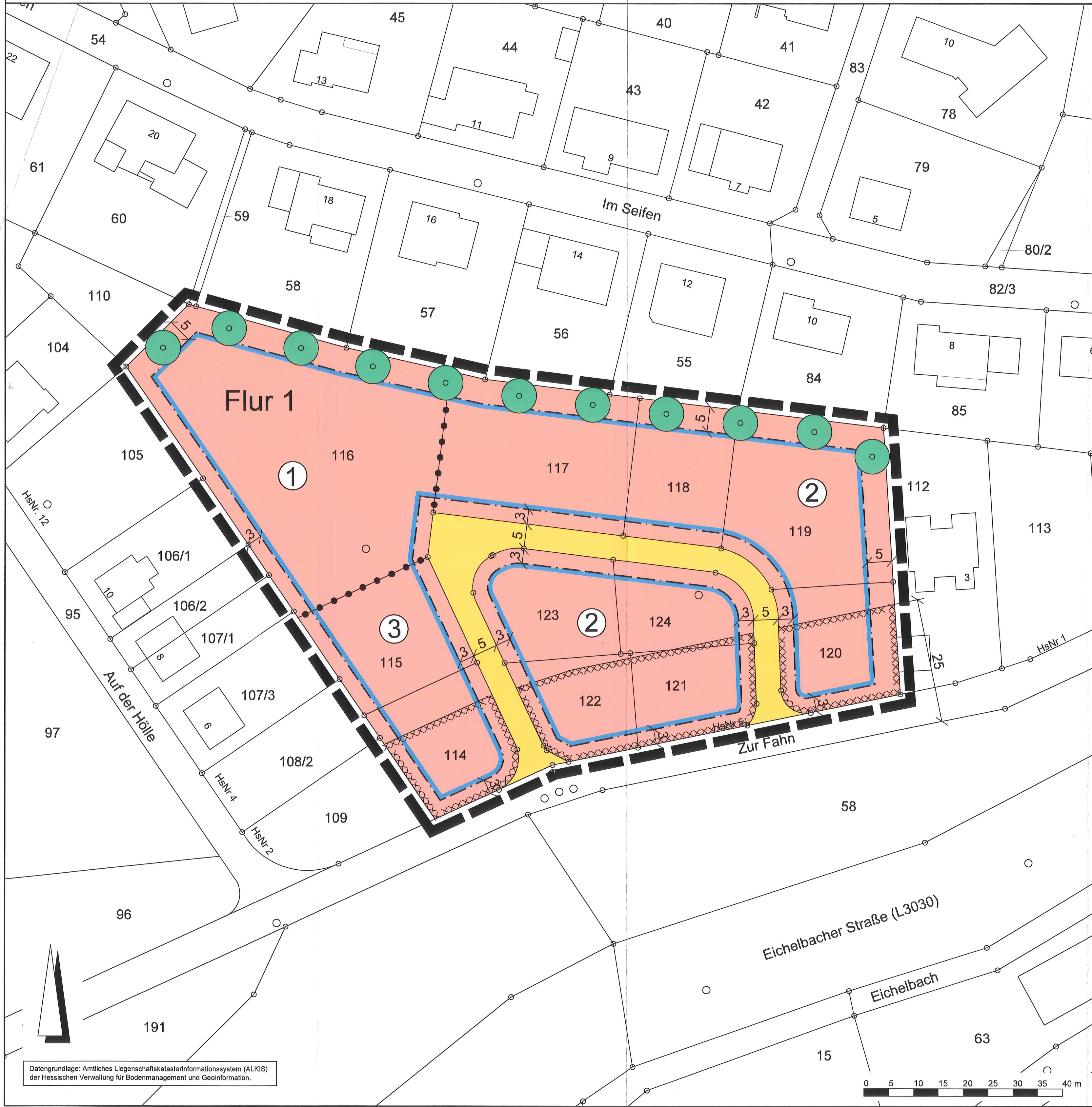


Gemeinde Weilrod, Ortsteil Rod an der Weil

Bebauungsplan "Hölle" 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

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

- offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- 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 Naturgefahren erforderlich sind; hier: Waldabstandsbereich

Sonstige Darstellungen

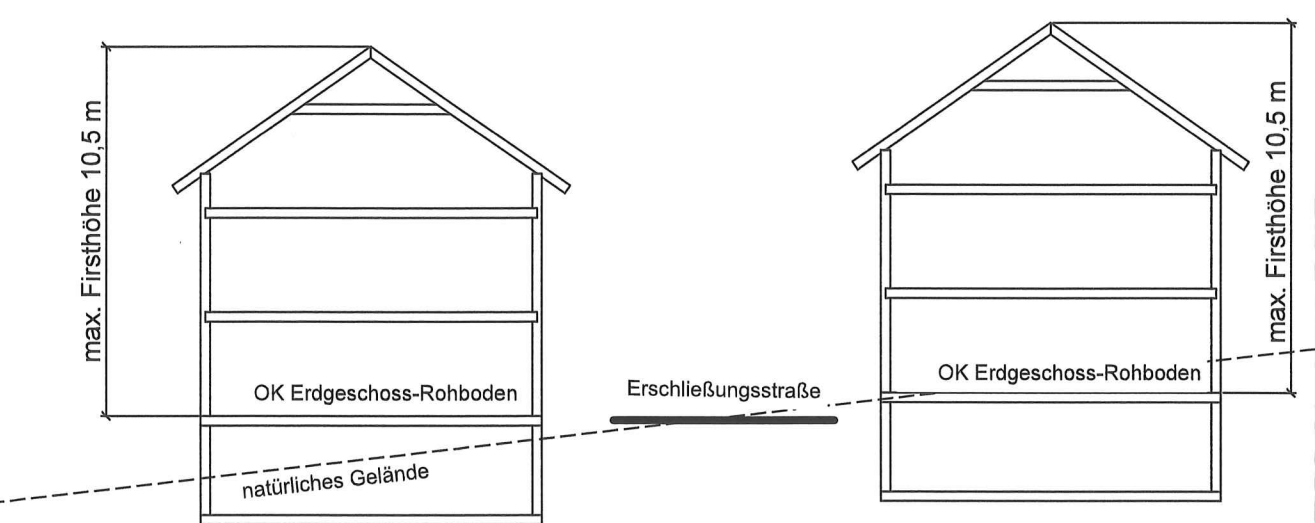
- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

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



Vorbemerkung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Entfall der bisherigen Festsetzung Ziffer 1.1 für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, die Aufnahme einer Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 sowie Modifizierungen der Straßenverkehrsflächen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die wasserwirtschaftliche Festsetzung des Bebauungsplanes "Hölle" 1. Änderung gelten unverändert fort.

1 Textliche Festsetzungen

- entfällt
- 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. der HBO sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:
Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m².
- 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 Laubbau 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

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO:
 - Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Köppelwalmdach, Pultdach
Dachneigung: 15°-45° (0°)
 - 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.
 - Dachaufbauten sind zulässig, ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Orngang betragen. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
 - 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.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO:
 - Es sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.
 - 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.
 - 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.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:
Mind. 40 % der Grundstücksfreiflächen 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 Wasserrwirtschaftliche Festsetzung

- 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 30 l/m² horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Artenauswahl (Artenempfehlung)

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

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

- Obstbäume:
- Juglans regia* Echte Walnuss
 - Malus domestica* Kultur-Äpfel
 - Prunus avium* Vogel-Kirsche
 - Prunus domestica* Kultur-Pläume
 - Prunus padus* Gewöhnliche Traubenkirsche
 - Pyrus communis* Kultur-Birne

- Sträucher:
- Carpinus betulus* Hainbuche
 - Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
 - Corylus avellana* 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* Wohlrichendes Gelblblatt
 - Lonicera periclymenum* Waldgelblblatt
 - Vitis vinifera* Echter Wein

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

- Denkmalschutz (§ 21(3) HDSchG):
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.
- 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.
- Abfallwirtschaft:
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
- 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.
- 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.
 - Gehölzrückschnitte 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.
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) muss über ein getrenntes Leitungsnetz in die Zisternen geleitet werden.
- 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.
- Mit den Bauantragsunterlagen ist ggf. ein artenschutzrechtliches Gutachten einzureichen. Auskunft erteilt hierzu die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.05.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.05.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.05.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 27.06.2019
- 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 21.09.2019

[Signature]
Bürgermeister

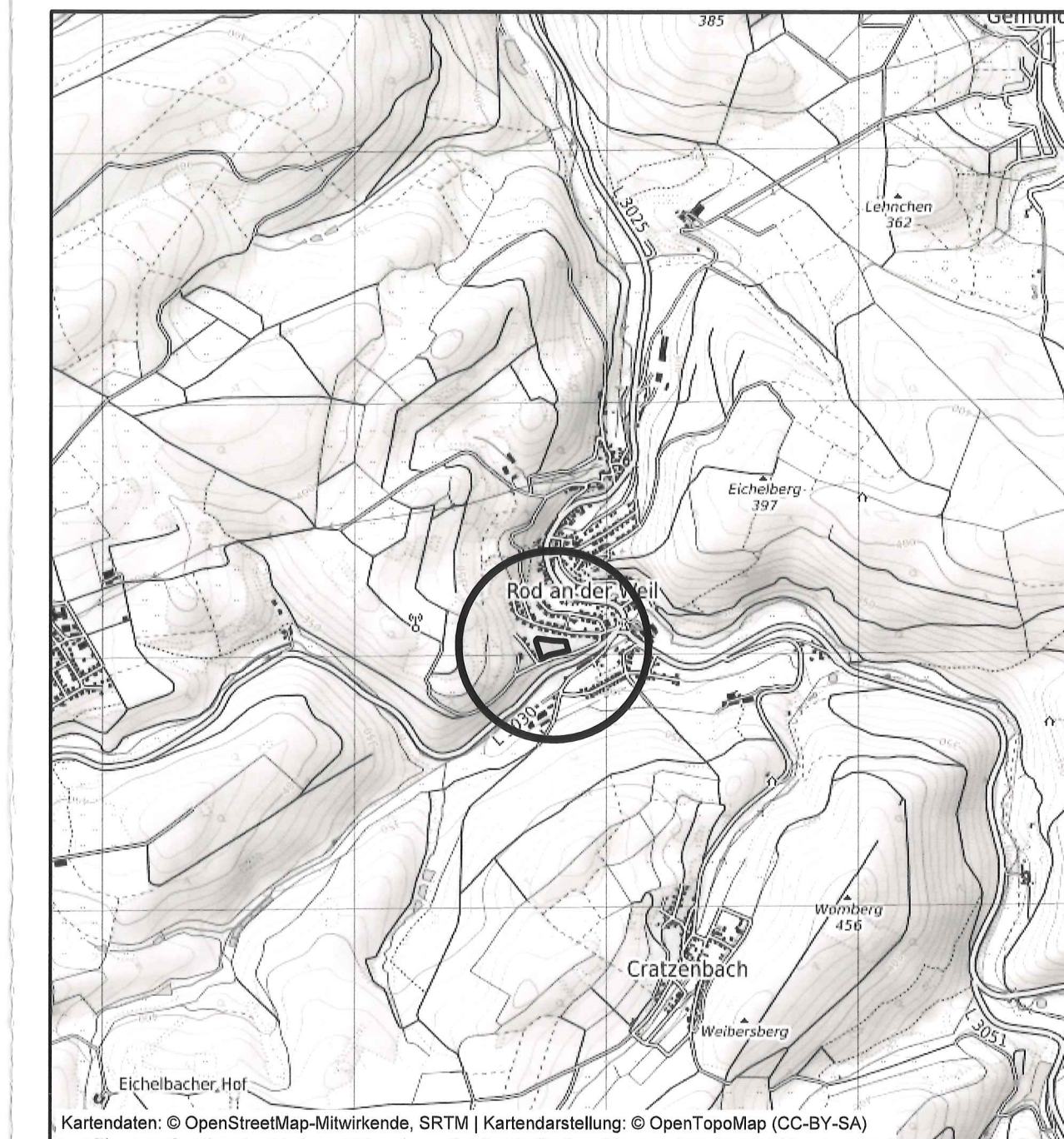


Weilrod, den 15.09.2019

[Signature]
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30
 Stand: 29.04.2019
 17.06.2019
 Bearbeiter: Roesing
 CAD: Voith
 Maßstab: 1 : 500
 Gemeinde Weilrod, Ortsteil Rod an der Weil
 Bebauungsplan "Hölle" 2. Änderung
 Satzung