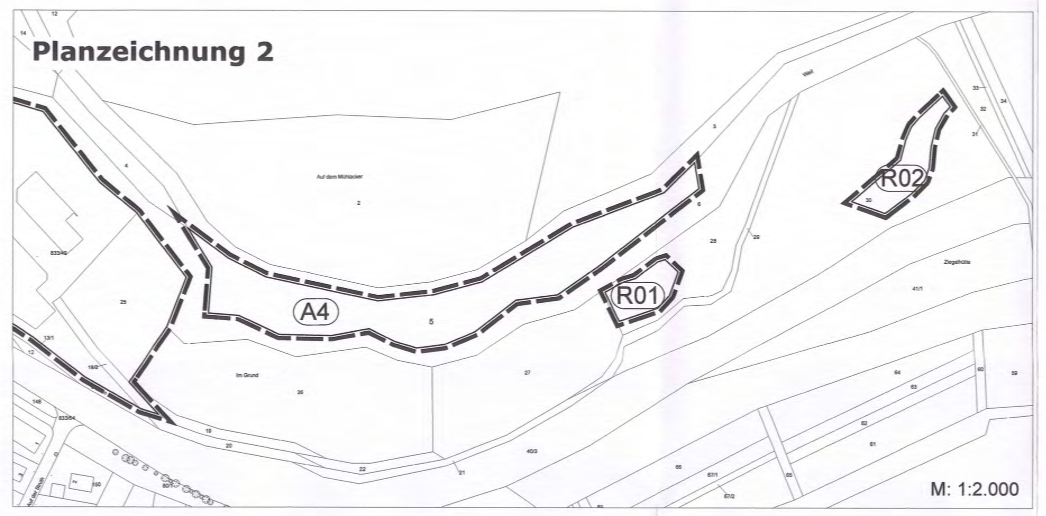
Planzeichnung 1

Baugebiet	GRZ	Z	THMax.	GHMax.	Dachform
MU1a	0,6	II	+275,50 müNHN	+279,00 müNHN	FD
MU1b	0,6	II	+275,50 müNHN	+279,00 müNHN	FD
MU2a	0,6	II	+275,50 müNHN	+275,50 müNHN	FD
MU2b	0,6	II	+275,50 müNHN	+279,00 müNHN	FD
MU2c	0,6	III	+279,00 müNHN	+282,50 müNHN	FD

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Gauss-Krüger

Planzeichnung 2



Ausgleichsfläche A4: Gem. Rod an der Weil, Flur 9, Flurstück 5
Retentionsraumausgleich R01: Gem. Rod an der Weil, Flur 9, Flurstück 28 (teilw.)
Retentionsraumausgleich R02: Gem. Rod an der Weil, Flur 9, Flurstück 30 (teilw.)

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- MU – Urbane Gebiete
- 0,6 – maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- FD – Flachdach

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – privater Weg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhalten: Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü – Überschwemmungsgebiet - HQ100

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
- St – Stellplätze
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GF – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Oberes Weiltal belegte Fläche (Mischwasserkanal)
- Gewässerrandabstand 5m bzw. 10m
- mit Baulast belegte Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Kanaldeckel D: 267.81 m ü. NN S: 265.51 m ü. NN – Höhenbezugspunkt: Kanaldeckel
- A2 – Ausgleichsfläche
- R02 – Retentionsraum
- Baufreihaltezone
- Fahrbahnrand (eingemessen)
- Nachrichtliche Darstellung: Brücke/Fußgänger-Brücke
- D – Einzelkulturdenkmal, hier: Kleinmühle

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4 – Flurnummer
- 481 – Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten und Tankstellen).

1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1a, MU 1b, MU 2a/b und MU 2c darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II im MU 1a, MU 1b und MU 2a/b festgesetzt, im MU 2c wird sie auf III festgesetzt.

2.2.2 (Tief-) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist +267,69 Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (Kanaldeckelhöhe zwischen MU 1a und MU 1b, siehe Planeintrag).

2.3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.3.3 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (z. B. Dachaufkantungen, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc. bis max. 2,0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten.

4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Planung und Ausführung der baulichen Anlagen ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen:

4.1 Gebäudeflächennutzung:
In den hochwassergefährdeten Erdgeschossbereichen sind Dauerwohneinheiten unzulässig.

4.2 Gebäudekonstruktion:
Bei der statischen Prüfung/Planung der Gebäude sind die bei Hochwasser an den Gebäuden auftretenden Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten zu berücksichtigen. Gebäudeöffnungen sind oberhalb des berechneten hundertjährlichen Wasserstandes anzuordnen, sodass die Gebäudeinnenräume nicht geflutet werden können.
Für die Gewerke (Bodenplatte, Bodenaufbau, Bodenbelag, Wände, Außenhaut, Putz, Anstrich, Wandverkleidung, Fenster, Fensterbänke und Türen usw.) sind wasserbeständige Baustoffe auszuwählen, die bei Hochwasser keinen Schaden nehmen.

4.3 Technische Anlagen
Die Anlagen der technischen Gebäudeausstattung für die erforderliche Versorgung (z.B. Energie, Lüftung und Wasserversorgung) sind im Rahmen der Planung und späteren Ausführung an den zu erwartenden Bemessungshochwasserstand anzupassen, um zum einen eine Gefährdung von Personen auszuschließen und zum anderen eine zügige Wiederinbetriebnahme der Gebäudenutzung nach einem Hochwasserereignis sicherzustellen.
Auf die VDI-Richtlinie „Schutz der technischen Gebäudeausrüstung vor Hochwasser" (VDI 6004) wird verwiesen.
Vor einem Hochwasser ist grundsätzlich zwischen den Maßnahmen zu unterscheiden, die bereits bei der Planung nach den anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen sind, und den Vorkehrungen, die im Hinblick auf die Verhaltensvorsorge getroffen werden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Private Stellplätze im MU 2a/b und MU 2c sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

5.2 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Einzusetzen sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse.
In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht, oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Dies ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Eine Anstrahlung und Dauerbeleuchtung der Gebäude ist nicht zulässig.

5.3 ***A1:*** *Aufwertung des Uferrandstreifens*
Die Fläche A1 ist frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernder Strukturen. Darüber hinaus ist sie als artenreiche Wiese mit großem Blütenangebot zu entwickeln. Die bestehenden Ufergehölze, welche randlich in diese Fläche hineinragen, sind dabei zu erhalten.

Hierfür ist die Fläche vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3-5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass der Untergrund in gleichmäßigen Abständen von etwa 10 -15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist die Wiese flächig mit einer kräuterreichen Saatmischung aus regionaler Herkunft für Feuchtwiesen nachzusäen. Nach Aufgang der Saat ist die Wiese zweischürig unter Ausschluss der Düngung zu mähen (Schnitthöhe 8 - 12 cm), das Schnittgut ist abzufahren. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt bis 15. Juni, 2. Schnitt ab Mitte September. Eine periodische Beweidung ist möglich.

5.4 ***A2:*** *Gehölzpflanzungen*
Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist eine mehrreihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Dabei sind bestehende Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung zu ergänzen.

Die Pflanzung besteht aus Heistern und Sträuchern und erfolgt im Verband. Die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Artenliste 3 „Sträucher" (s. Kap. F Artenauswahl). In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

5.5 ***A3:*** *Gewässerstruktur verbessernde Maßnahmen am Eichelbach*
Am Eichelbach, dessen Gewässerparzelle im Westen in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, sollen Maßnahmen zur Förderung der Durchgängigkeit und Gewässerstruktur als Ausgleich umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind von einem qualifizierten Fachbetrieb durchzuführen. Die Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aufbruch von Sohlbefestigungen (kann als Sohlsubstrat im Gewässer verbleiben)
- Gestaltung einer naturnahen Sohlgleite
- Abflachung der Uferstrukturen
- Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Uferrand einzusäen und dann der weiteren Sukzession zu überlassen. Für die Ansaat ist eine Mischung aus 50 % Kräutern und 50 % Gräsern einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur einzusetzen (Leitarten der Mischung sollten sein: Angelica sylvestris, Filipendula ulmaria, Iris pseudacorus, Lycopus europaeus, Silene dioica, sowie Poa palustris, Lolium perenne, Deschampsia cespitosa, Trisetum flavescens, Molinia carulea und Festuca pratensis). Geeignet ist z.B. die Saatgutmischung Nr. 7 „Ufersaum" der Rieger-Hofmann GmbH in Blaufelden.

5.6 ***A4:*** *Extensivierung einer Frischwiese und Entwicklung eines standortgerechten Uferrandstreifens (Flstk. 5, Flur 9, Gemarkung Rod a.d. Weil, 6.103 m2)*
Entlang der Gewässerparzelle der Weil ist auf dem genannten Flurstück ein 5 m breiter Streifen als standortgerechter Uferbereich zu entwickeln. Hierfür ist der Bereich zunächst von vorhandenen Pflanzen des Drüsigen Springkrauts (Impatiens glandulifera) zu befreien und anschließend mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass die Grasnarbe in gleichmäßigen Abständen von etwa 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatmischung aus regionaler Herkunft für Feuchtwiesen und Ufersäume nachzusäen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Arten beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind): Agrostis gigantea, Alopecurus pratensis, Deschampsia cespitosa, Festuca arundinacea, Festuca pratensis, Holcus lanatus,Lolium perenne, Molinia caerulea, Poa paulustris, Scirpus sylvaticus, Trisetum flavescens, Achilea ptarmica, Alisma plantago-aquatica, Angelica sylvestris, Crepis biennis, Centaurea jacea, Filipendula ulmaria, Galium album, Hypericum tetrapterum, Iris pseudacorus, Lotus pedunculatus, Lychnis flox-cuculi, Lycopus europaeus, Lythrum salicaria, Prunella vulgaris, Rumex acetos, Sanguisorba officinalis, Scrophularia nodosa, Scutellaria galericulata, Selinum arvifolia, Silene dioica, Succisa pratensis, Valeriana officinalis. Verwendet werden kann z.B. eine Mischung aus Nr. 06 „Feuchtwiese" und Nr. 07 „Ufersaum" der Rieger-Hofmann GmbH in Blaufelden. Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr) ist der Uferstreifen am Ende der zweiten Vegetationsperiode durch einen Holzzaun abzugrenzen und der freien Sukzession zu überlassen. Vorhandenes stehendes und liegendes Totholz ist auf der Fläche zu belassen.

Die übrige Fläche ist vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3-5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus Saatgut regionaler Herkunft für Feuchtwiesen aufzuwerten und sachgerecht zu entwickeln (Kröpfschnitt, evtl. Wässerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Einsaat erfolgt nach Aufreißen der Oberfläche (z. B. mit der Egge) als Nachsaat mit halber Ansaatstärke ohne Schnellbegrüner. Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): Achillea ptarmica, Angelica sylvestris, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Bistorta officinalis, Briza media, Cardamine pratensis, Carum carvi, Centaurea jacea, Cirsium oleraceum, Crepis biennis, Cynosurus cristatus, Festuca pratensis, Festuca rubra, Galium wirtgenii, Hypericum maculatum, Leucanthemum ircutianum, Lotus pedunculatus, Lychnis flos-cuculi, Plantago lanceolata, Poa angustifolia, Poa palustris, Prunella vulgaris, Rumex acris, Sanguisorba officinalis, Silaum silaus, Succisa pratensis und Trisetum flavescens (z.B. Nr. 06 „Feuchtwiese" der Rieger-Hofmann GmbH in Blaufelden). Nach Aufgang der Saat ist die Wiese zweischürig unter Ausschluss der Düngung zu mähen (Schnitthöhe 5-8 cm), das Schnittgut ist abzufahren. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt unter Beachtung von evtl. Bodenbruten in der ersten Junihälfte, 2. Schnitt ab Ende August. Eine periodische Beweidung ist möglich.

Im Rahmen des Erfolgsmonitorings der gesamten Ausgleichsfläche ist die Ausbreitung von Neophyten zu kontrollieren. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der UNB entsprechende Maßnahmen durch die Gemeinde Weilrod zu ergreifen, um eine invasive Ausbreitung von Neophyten zu verhindern.

5.7 ***R 01:*** *Retentionsraumausgleich (Flstk. 28 und 30 (jeweils teilweise), Flur 9, Gemarkung Rod an der Weil)*
Zur Schaffung des Retentionsraumausgleiches werden zwei Teilflächen mit insgesamt 1.666 m² Fläche innerhalb der Aue durch Erdarbeiten um bis zu 1,2 m abgesenkt (vgl. Plankarte Teilgeltungsbereiche R01 und R02), und es wird ein Anschluss an das Überschwemmungsgebiet der Weil modelliert, damit ein Befüllen der Mulden im Falle eines Hochwasserereignisses möglich ist. Die Böschungen sind im Verhältnis 1:3 herzustellen, damit der dort durchgeführten großflächigen Grünlandnutzung nichts entgegensteht.

Damit sich nach den Erdarbeiten wieder der Grünlandbestand einstellen kann, ist der Oberboden (20 cm) separat auszubauen, zwischenzulagern und im letzten Arbeitsschritt wieder in die Mulden als abschließende Bodenschicht einzubauen. Zur Förderung der Entwicklung des Grünlandbestandes ist ein Kröpfschnitt und bei Bedarf eine Nachsaat (aber erst im 2. Jahr) durchzuführen.

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Gehölze nicht beschädigt werden. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Für die bauliche Ausführung sind die Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz unbedingt zu beachten (siehe A 8.13 und Kap. 2.1 des Umweltberichtes).

5.8 Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A4 sind über fünf Jahre einem jährlichen Monitoring zu unterziehen. Dabei ist sowohl eine Kartierung der Vegetation als auch der vorkommenden Tagfalter vorzunehmen. Ein entsprechender Bericht ist jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2" vom Juli 2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Abbildung: Maßgeblicher Außenlärmpegel EG und Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Abbildung: Maßgeblicher Außenlärmpegel 1. OG und Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Abbildung: Maßgeblicher Außenlärmpegel 2. OG und Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.2 In den von den Richtwertüberschreitungen betroffenen Bereichen (in der Nähe der Verladung des REWE) sind keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig.

6.3 Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Weilrod eingesehen werden.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Sträucher gem. Artenliste 3 anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Verband, die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt. Auf der Fläche wachsende Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

7.2 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

8 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

8.1 V1: Bauzeitenbeschränkung und Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn
Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Vor Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind das Gutachterbüro und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

8.2 V2: Erhalt der Ufergehölze
Es darf kein Eingriff in die Ufergehölze der Weil erfolgen. Sofern für die Gewässerstruktur verbessernden Maßnahmen am Eichelbach die Entnahme oder der Rückschnitt von Gehölzen notwendig ist, muss dies außerhalb der gesetzlichen Brutzeit erfolgen. Da im Bereich des Eichelbachs winterquartiertaugliche Strukturen innerhalb der Gehölze ausgeschlossen werden können, sind keine weiteren Vorkehrungen zu treffen um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern.

8.3 V3: Verwendung von Schutz- und Leitvorrichtungen für Amphibien und Reptilien
Zum Schutz von Amphibien ist bauzeitig eine Einwanderungsbarriere um den Eingriffsbereich zu installieren.

8.4 V4: Naturnahe Gestaltung von Restflächen
Nicht benötigte Restflächen z.B. im Bereich des Parkplatzes und in Randbereichen des Baugrundstücks sind naturnah zu gestalten. Hier sollten artenreiche Blühmischungen zur Förderung der Insektenwelt ausgebracht werden.

8.5 V5: Dachbegrünung
Flach geneigte Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

8.6 V6: Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen
Grünanlagen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen wie z.B. Hasel, Holunder und Brombeere zu bepflanzen.

8.7 V7: Schutz vor schädlichen Lichtemissionen
Unbebaute Auenbereiche sind vor der Abstrahlung durch vorhandene Beleuchtung zu schützen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliches Licht zum Einsatz kommt. Die Abstrahlwirkung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Unbebaute bzw. nicht genutzte Bereiche sind dauerhaft von einer direkten Beleuchtung auszunehmen.

8.8 V8: Erhalt und Schaffung von Retentionsflächen
Die Schaffung von Retentionsflächen sollten mit Blick auf den Artenschutz möglichst nicht im Bereich von nährstoffarmen und artenreichen Flächen geschaffen werden. Ein Eingriff in vorhandene Ufergehölze ist zu vermeiden.

Mit der Schaffung des Retentionsraumausgleichs auf der frischen Glatthaferwiese im Anschluss an den Mühlgraben, ohne erforderliche Eingriffe in bestehende Ufergehölze wird dem Rechnung getragen.

8.9 V9: Nistkästen zur Förderung der Avifauna
Zur Förderung der Vögel im Plangebiet und seiner Umgebung sind Nistkästen zu installieren: 3 Nischenbrüterkästen (z.B. für die Gebirgsstelze), 3 Sperlingskolonien (insgesamt mind. 9 Brutplätze) und 3 Fledermaus-Sommerquartiere (wenn möglich in die Fassade der Neubauten integrieren). Darüber hinaus ist ein Wasseramselkasten an der Brücke zum Rewe-Parkplatz zu installieren.

8.10 V10: Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten
Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in das angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.

8.11 V11: Schutz der Gewässerrandstreifen während der Bauphase
Während der Bauphase ist mittels eines Bauzauns sicherzustellen, dass die als Ausgleichsfläche A1 bezeichneten Flächen in den Gewässerrandstreifen von Eichelbach und Weil nicht befahren werden und nicht als Lagerfläche benutzt werden.

8.12 V12: Vermeidung von Vogelschlag
Für großflächige Gebäudeverglasungen ist nicht spiegelndes Glas zu verwenden. Transparentes Glas findet nur Einsatz, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig, ist dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich zu machen.

8.13 Vermeidungsmaßnahmen Gefährdung Boden

8.13.1 VB 1: Vermeidung von Bodenschäden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731.

Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete!).

8.13.2 VB 2: Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

8.13.3 VB 3: Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bau- und Betriebsphase
Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser in die angrenzenden Bäche gelangen können.

Es gilt zu beachten, dass weder direkt am Gewässer noch innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets Baustoffe gelagert oder Fahrzeuge unbeaufsichtigt (z.B. über Nacht oder das Wochenende) abgestellt werden dürfen. Bei innerhalb der rezenten Aue abgestellten Baumaschinen/Baufahrzeugen ist eine Plane unterzulegen um eventuelle Tropfverluste aufzufangen. Außerdem ist bei den Baumaschinen biologisch schnell abbaubare Hydraulikflüssigkeit zu verwenden.

Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungsereignissen ist entsprechend dem Stand der Technik zu vermeiden. Daher sind Keller und Tiefgaragen als „weiße Wanne" auszubilden, um das Ausschwemmen bspw. von Heizöl und Treibstoffen bei Hochwasser zu verhindern.

8.13.4 VB 4: Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Bei den Baumaßnahmen ist in strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

8.13.5 VB 5: Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform/Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer (0 – 10° Dachneigung), für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

1.2.1 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen; ausgenommen sind technische Aufbauten, Attiken, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Revisionswege. Diese dürfen einen maximalen Anteil der Dachfläche von 30 % nicht überschreiten.

1.2.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.2.3 Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

1.3 Dachaufbauten

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden, und sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

1.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Gebäudeseiten um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %). Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Fremdwerbung ist unzulässig.

4 Einfriedungen und Stützmauern

4.1 Zulässig sind im Urbanen Gebiet offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

4.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützmauern sind mit Naturstein zu verkleiden. Natursteinmauern sind mit einer Initialpflanzung für Mauerritzenvegetation unter Verwendung der Artenliste 5 herzustellen.

4.3 Die als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Fläche ist frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen.

5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.1 Gärten: Im Urbanen Gebiet MU 2a/2b und MU 2c sind 100 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit Ausnahme der Flächen nach A 6 zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch pro 5 m2, 1 Baum 2. Ordnung pro 50 m2, 1 Baum 1. Ordnung pro 100 m2. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 bis 3 einschließlich der genannten Pflanzqualitäten zu verwenden.

5.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig.

6 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen. Bei der Errichtung dieser Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist darauf zu achten, dass es im Hochwasserfall nicht zu einer Hindernisbildung kommen kann, eine entsprechende Durchlässigkeit ist zu gewährleisten. Auf §§ 78 und 78a WHG wird verwiesen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Auf der zeichnerisch mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 23/2 sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Flurstücke 18/2, 19, 22, 25, 26, 27, 28 und 35/2, Flur 9, Gemarkung Rod an der Weil als Baulast im Baulastenverzeichnis von Weilrod, Blatt 32 eingetragen worden.

7.2 Auf der zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 23/2 sind Leitungsrechte zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsleitungen zugunsten des Flurstückes 35/2, Flur 9, Gemarkung Rod an der Weil als Baulast im Baulastenverzeichnis von Weilrod, Blatt 32 eingetragen worden.

7.3 Auf der zeichnerisch mit Leitungsrechten festgesetzten Fläche auf den Flurstücken 23/2 und 25 sind Leitungsrechte für den Mischwasserkanal des Abwasserverbandes Oberes Weiltal als Baulast im Baulastenverzeichnis von Weilrod eingetragen worden.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 5 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die jeweils gültige Zis-ternensatzung der Gemeinde Weilrod wird verwiesen.

1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den Vorfluter (Weil) 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 im Bauantragsverfahren 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, des Hessischen Wassergesetzes sowie die geltenden technischen Regelwerke (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153 der DWA sind zu beachten.

Auf die Anwendung des technischen Regelwerkes (DWA Merkblatt 102) zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Für die Regenrückhaltung, Regenwasserbehandlung und die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Zisternensatzung

Auf die Zisternensatzung der Gemeinde Weilrod wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Kulturdenkmäler

Das Gebäude Weilstraße 48 (Kleinmühle) (außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopographie aufgeführt.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Hochtaunuskreises) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßen-züge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungs-bild der Gebäude betreffen.

4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unver-ändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5 Lage im Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weil, veröffentlicht im Staatsanzeiger 48/01 vom 26. November 2001.
Auf die Ge- und Verbote des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.

6 Baufreihaltezone

Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

7 Altlasten

7.1 Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/ Altlastengutachter hinzuzuziehen.

7.2 Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt - Abfall – Bau- und Gewerbeabfall

8 Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

9 Artenschutz

Nisthilfen:
Bei den Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten eingerichtet werden.

E) Empfehlungen und Hinweise

1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind erwünscht.

2 Die Verwendung von Niederschlagswasser für die Toilettenspülung wird empfohlen.

3 Bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

F) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume 1. Ordnung (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 16-18 cm

Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 Laubbäume 2. Ordnung (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., STU 16-18 cm; bzw. Hei., 2 x v., m. B. 100-150 cm

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche		

Artenliste 3 Sträucher: Pflanzqualität: Str., 2 x v., m. B., 100-150 cm

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- schw. Heckenkirsche
Berberis vulgaris	- Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Euonymus europaeus	- Europ. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Sambuc. racemosa	- Traubenholunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Topfballen 2 x v., 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

Artenliste 5 Mauerritzenvegetation: Pflanzqualität: Topfballen bzw. Sprossen

Armeria maritim	- Gemeine Grasnelke	Silene ruoestris	- Felsenleimkraut
Asplenium ruta-murar.	- Mauerraute	Corydalis lutea	- Gelber Lerchensp.
Gentiana acaulis	- Blauer Enzian	Saponaria ocymoid.	- Rotes Seifenkraut
Cymbalaria muralis	- Zimbelkraut	Dianthus carthusian.	- Karthäusernelke
Medicago falcata	- Sichelklee	Potentilla reptans	- Kriech. Fingerkraut
Saxifraga caesia	- Blaugr. Steinbrach.	Origanum vulgare	- Echter Dost
Sedum spec.	- Mauerpfeffer	Thymus serpyllum	- Sand-Thymian
Sempervivum spec.	- Hauswurz		

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	21.02.2019
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.02.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.02.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom	08.03.2021
bis einschließlich	09.04.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.11.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	15.11.2021
bis einschließlich	17.12.2021
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am	25.06.2022
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom:	04.07.2022
bis einschließlich	22.07.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	08.09.2022

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 26.9.2022

Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis 5

Bürgermeister

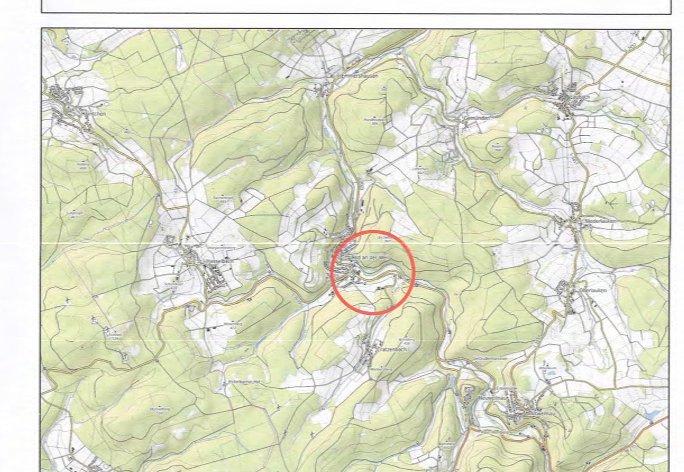
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.09.2022

Weilrod, den 26.9.2022

Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis 5

Bürgermeister

Gemeinde Weilrod
Ortsteil Rod an der Weil
Bebauungsplan "Weilpassagen"



Übersichtskarte

Satzung		
	Stand:	24.02.2021 21.09.2021 11.05.2022
	Bearbeitet:	Linne
	CAD:	Han
	Maßstab:	1:500

Verfasser:
Plan ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com