

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Winden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Flur 2, Flurstück 11/1 tlw."



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 2 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

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

- Anpflanzung von Laubstrüchern

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 - Ga Garagen
 - Cp Carport

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB:
 - 1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ist eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle mit einer zulässigen Grundfläche von max. 925 m² und einer max. Oberkante Gebäude von 7,0 m über Bezugspunkt zulässig.
 - 1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B ist eine landwirtschaftliche Lagerhalle (Kleingeräte, Handwerkzeug, Weidmaterial, etc.), einschließlich max. zwei Pferdeboxen mit einer zulässigen Grundfläche von max. 170 m² zzgl. Überdachung von 35 m² und einer max. Oberkante Gebäude von 4,0 m über Bezugspunkt zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:
 Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante der Unterdorfstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
 Die den in Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2 genannten Nutzungen zugehörige Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der für diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten. Durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen darf eine GRZ=0,7 für das gesamte Plangebiet nicht überschritten werden.
- 1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
 Je festgesetztes Strauchsymbol in der Plankarte sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze in Gruppen zu je 4 Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenauswahl (Artenempfehlung):

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrippeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnlicher Spindelstrauch |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote heckenKirche |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

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

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 2.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 2.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.4 Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 01.11.2001 festgesetzten und im Staatsanzeiger 48/01 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet der Weil. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Weil sichergestellt sind. Die § 76 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.
- 2.5 Artenschutzrechtliche Hinweise
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
 a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 c) Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (0 1.03. - 30.09.) durchzuführen,
 d) außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 26.04.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 02.07.2018
03.08.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 25.10.2018
- 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 29.10.2018

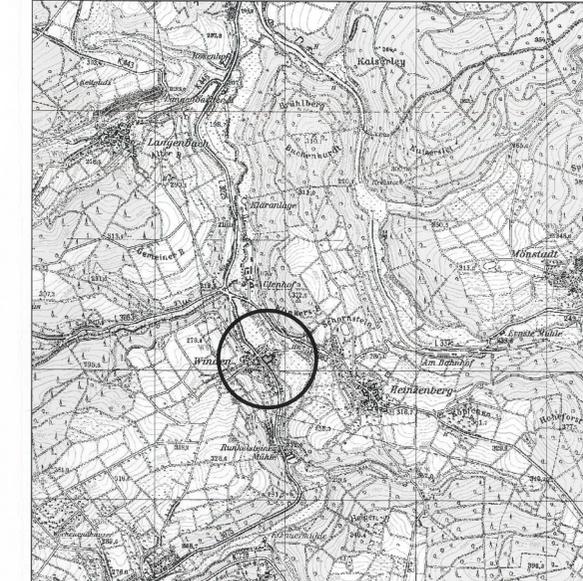
 Bürgermeister


Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 10.11.2018

Weilrod, den 10.11.2018

 Bürgermeister


Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Winden
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Flur 2, Flurstück 11/1 tlw."
 Sitzung

Stand: 22.05.2018
 12.09.2018

Bearbeiter: Fischer, Roeßing
 CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 500