ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 1 — Flurnummer

z.B.: 113 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0,4	0,6
0	25°-45°
AWH max=7,5m FH max=11,5m	E
2 Wo	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	nur Einzelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

Mm=400m² — Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

Hm=600m² — Höchstmaß eines Baugrundstückes [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

WA — Allgemeines Wohngebiet

PG — Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB] i. V. m. private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 1.536 m²	
Baufläche WA		= 1.097 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4		= .439 m²
Gartenfläche		= .658m²
Anzahl der Bauplätze = 2 Stck.		
Grünflächen		= .439 m²
PG private Grünfläche		= .439 m²

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 562)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).

Bebauungsplan der Gemeinde Weilrod

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Gemünden Für das Gebiet "Flur 1, Flurstück 269 tlw."

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

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

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO § 19	§ 20	§ 20		Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0.4	0.6	II	o	

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

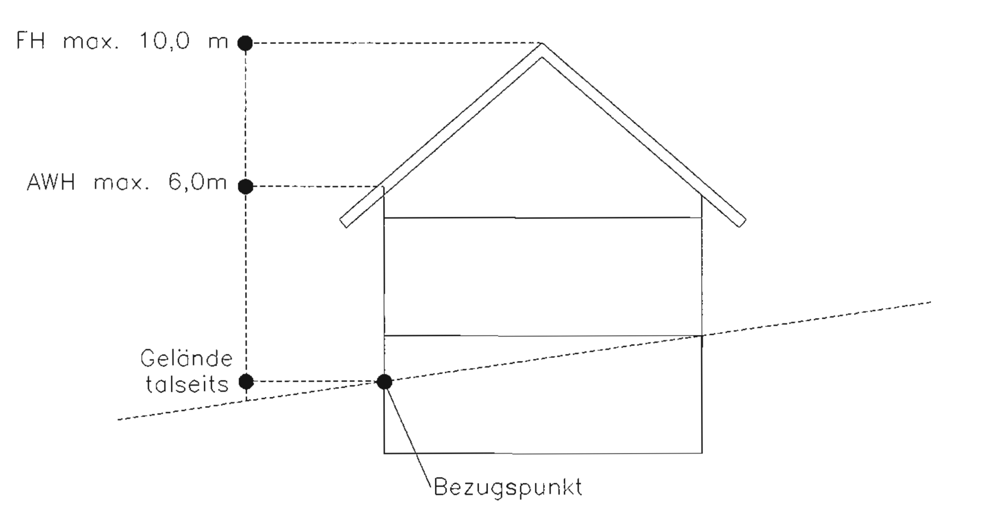
- maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 6,00m
- maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 10,00m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäudeanstehende natürliche Geländeniveau.

Skizze



3. Zulässigkeit von Einzelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

- Ein Einzelhaus i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständig benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Doppelhäuser und Reihenhäuser, die sich aus mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände zusammensetzen sind nicht zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- bzw. Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten:

Minimum	Maximum
400 m²	600 m²

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Carports sind in den überbauberen Grundstücksflächen, in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Außenwand des Gebäudes) sowie in den seitlichen Abstandsflächen, zulässig.

5.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung (HBO), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cbm Bruttorauminhalt begrenzt. Zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen und Lauben. Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

6. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

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

7.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche.

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

7.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

7.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.

b) Zur Ortsrandeingrünung und Ausgleich ist eine private PG Grünfläche i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Hier wird ein 9 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.
Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.
Eine Gartennutzung und die Errichtung einer Einfriedung ist unzulässig.

c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Artenverwendungsliste. Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25° – 45° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer ausschließlich im begrünten Zustand zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, schiefergrau, braun und dunkelrot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende /reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² begrenzt. Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind nur mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

3. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen; alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 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.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.
Eine Trinkwassereinspeisung in das Brauwassernetz- zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verkeimung- darf ausschließlich über einer freien Auslauf in die Zistrene erfolgen.

4. Verwendung von Bodenaushub

Bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallender unbelasteter Bodenaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden, so weit Gründe nach § 3 (1) HBO nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung ist auch bei der Festlegung der Höhen im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe auch Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990, StAnz. Nr. 44 Seite 2170).

5. Sonstige Einfriedungen

Als sonstige Einfriedungen gelten allee nicht nach HBO erfasten Einfriedungen.

Sie sind als bauliche Anlage licht- und luftdurchlässig und/oder als Pflanzung aus heimischen Laubgehölzen herzustellen.

Zulässig sind:

- Massive Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich;
- Pfosten und Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Erdreich;
- Pflazungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Erdreich.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem 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.

2. Unterhaltspflege

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden.
Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

3. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

4. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß	16.08.2001
a) Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.10.2001
1. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	31.10.2001
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	12.11.2001 bis 26.11.2001
2. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	25.01.2002 bis 25.02.2002
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	20.06.2002
3. Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	16.01.2002
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	22.01.2002
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	25.01.2002 bis 25.02.2002
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB]	20.06.2002
4. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	02.07.2002
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	20.06.2002

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 01.08.2002

Haibach
-Bürgermeister-

Katasteramt
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
m. Stand vom 1. Juli 2002

Usingen, den 26.7.02

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ...... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den

Haibach
-Bürgermeister-

Genehmigt
am 16. Oktober 2002
Az.: III 31.2 - 61d 22/01 - 40 -
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

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

Projekt: Vorhobenbezogener Bebauungsplan "Flur 1, Flst. 269 tlw." Ortsteil Gemünden	Planungsträger: Gemeinde Weilrod Am Senner 1 61274 Weilrod-Rod a.d. Weil	
Planbezeichnung: Vorhobenbezogener Bebauungsplan		Massstab: 1 : 500
		Plan Nr.: 1
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: MW
		Datum: Juli 2002
CAD-Datei: Projekt/Weilrod/Gemünden/ Rechtsplan	Planung: SLE-CONSULT	
Zeichn.-Nr.:		
Geprüft:		