

# Gemeinde Weilrod, Ortsteil Riedelbach

## Ergänzungssatzung (§ 34(4)3 BauGB)

> Langstraße <



Nutzungsmatrix:

lfd.Nr.	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
1	0,3	0,6	II	0	4,5 m	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

### Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2753), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baumutzungsverordnung (BaumV) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1999 (BGBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

1.	Zweckbestimmung	1.1.	Katastraltypische Darstellung
1.1.1.	Flurgrenze	1.1.2.	Flurnummer
1.1.3.	Polygone	1.1.4.	Polygone
1.1.4.	Flurstücknummer	1.1.5.	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6.	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	1.2.	Planzeilen
1.2.1.	Zahl der baulichen Nutzung	1.2.1.1.	Geschäftlichkeitszahl
1.2.1.2.	GFZ	1.2.1.3.	GRZ
1.2.1.3.	Z	1.2.1.4.	Z
1.2.1.4.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze im über der Fahrbahnmitte	1.2.1.4.1.	Trennflächen
1.2.1.4.2.	Firsthöhe	1.2.1.4.3.	Firsthöhe
1.2.2.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	1.2.2.1.	offene Bauweise
1.2.2.2.	Baugrenze	1.2.2.3.	überbaubare Grundstücksfläche
1.2.2.3.	Festsetzung, bei Übergabebau sind Abweichungen zulässig	1.2.3.	Verkehrsflächen
1.2.3.1.	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	1.2.4.	Flächen für den Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung
1.2.4.	Zweckbestimmung von Niederschlagswasser, hier: für Abwasser	1.2.4.1.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung
1.2.5.	Örtentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	1.2.5.1.	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.5.2.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-Schutz und die Nutzung des Wasserzweckes	1.2.6.	Wasserfläche (Bachbarriere)
1.2.6.1.	Übergangsbereich, vgl. 4.1	1.2.7.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung
1.2.7.1.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung	1.2.7.1.1.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung
1.2.7.1.2.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung	1.2.7.1.3.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung
1.2.7.1.4.	Flächen für die Abfall- und Abwasseranfall, insb. der Rückhaltung	1.2.7.3.	Übergangsbereich, vgl. 4.1
1.2.7.3.	Übergangsbereich, vgl. 4.1	1.2.7.4.	Übergangsbereich, vgl. 4.1
1.2.7.4.	Übergangsbereich, vgl. 4.1	1.2.7.5.	Übergangsbereich, vgl. 4.1
1.2.8.	Sonstige Planzeichen	1.2.8.1.	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
1.2.8.2.	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	1.2.8.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

### 2. Textliche Festsetzungen

Gem. § 9(1) BauGB, innerhalb der nach § 34(4)3 BauGB entzogenen Fläche sind ausschließlich Wohngebiete zulässig

Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 12(1) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Regenwasserzisternen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie Geräteräume.

Mahnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:

Red- und Gehwege, Garagenzufahren und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Terrassen sind mit Rosenkammersteinen, Schottersteinen oder im Sandbett verlegten, breiigen Plästern zu beflegen, das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die auf Flst. 69 innerhalb der Fläche nach 12.7.3. vorgesehenen ständerfreien Gebilde sind abzurückweise durch ständerfreie Gebilde zu ersetzen.

Gem. § 9(1)3 BauGB: Entlang der westlichen Grenze von Flst. 72/71 sowie auf den Flurstücken 69 und 70 sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen 12.7.3. mind. 2,0 m bzw. 3,0 m breite gestrichelte Grünstreifen unter Verwendung von:

- Aster campestris - Feldahorn
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rosa canina - Hundrose

anzupflanzen. Mindestanzahl 1 Strauch/je Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

Zuerdungen nach § 9(1) BauGB

Die zulässige Bebauung Flst. 69 i.H.v. - 72/71 i.H.v. werden als Ausgleich die unter 12.7.11 (soweit auf Flst. 71 und 72/71) und 12.7.12 - 12.7.14, angegebenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Mahnahmen zugewandt.

Dem geplanten Spielplatz werden als Ausgleich die unter 12.7.11 mit Ausnahme der auf Flst. 71 und 72/71 liegenden Teilflächen zugewandt, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die hierauf durchzuführenden Mahnahmen zugewandt.

**3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche**

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) HBO

Die zulässige Gebäudebreite beträgt 12,5 m, versetzt anreihengebaute Gebäude sind zulässig.

Zulässig sind Sattel- oder Walddächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, geringere Dachneigungen (und, jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Begrünung vorgesehen wird.

Die Dachdeckung hat zu reifen oder dunklen Farbtönen (Anthrazit) zu erfolgen, Dachbegünstigen und Sonnenschutz sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1) Nr. 3 HBO:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrenzen.

Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Hecken zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgitter i.V.m. einer geschlossenen Laubhecke zulässig. Die strahlenförmige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Oberkante Fahrbahnhaut) nicht übersteigen; andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Mauerwerk ist unzulässig.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)5 HBO:

Gebäudehöhen, bei denen der Flächenanteil von Niederschlagswasser nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Vertiefungen oder Spaltentwässerungen auszurüsten. Kolkwasser im Garten und im Auslauf der grünen Regenwasserkanalisation ist unmittelbar an der Kolkwasserkanalisation dauerhaft abzuführen, soweit die Nutzung von Fenstern und Lüftungen nicht behindert wird.

Mind. 80% der Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hier von sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; zur Artenauswahl s.v.l. Es gelten 1 Baum 25 m, ein Strauch 1 m. Die nach Bauplanungsrecht vorzuziehenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(1)2 HBO:

Das Niederschlagswasser von nicht überbauten begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden. Überschießendes, überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den nördlich angrenzenden Flächen (vgl. 12.7.4.1. und 12.7.12.1) zu versickern.

### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 1(1) BauGB. Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindeversammlung am 16.07.1998 gefasst. Die erste öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.08.1998.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 31.08.1998 bis 02.10.1998 mündlich, zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planausfertigung erfolgte am 19.08.1998 im länger Anzeiger.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

3. Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 BauGB sowie § 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4, BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 17.12.1998 als Satzung beschlossen.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

4. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

5. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

6. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

7. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

8. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

9. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

10. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

11. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

12. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

13. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

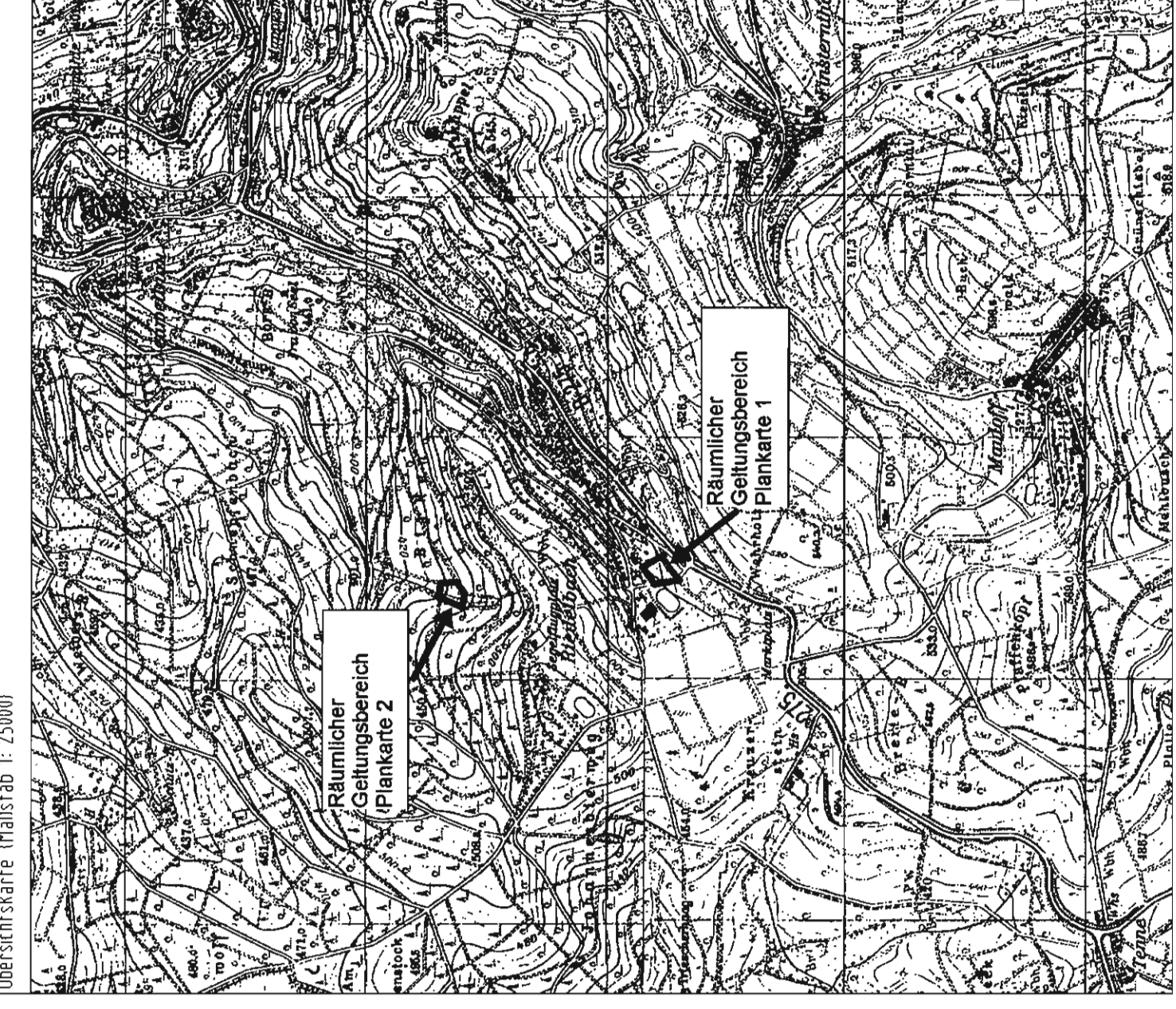
Weilrod, den 13. JUNI 1999

14. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999

15. Herrschaften gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.1998 mündlich bekanntgegeben. Über die Abmündungssatzung Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 13. JUNI 1999



Planungsamt Moser, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. Nr. 3544, Lohr, Tel. 06463 / 9531-0, Fax 9531-30  
 03.07.1998  
 Stand:  
 06.11.1998  
 Bearbeiter:  
 Fischer  
 CAD:  
 Kaltscha  
 Maßstab:  
 1:500/1:1000