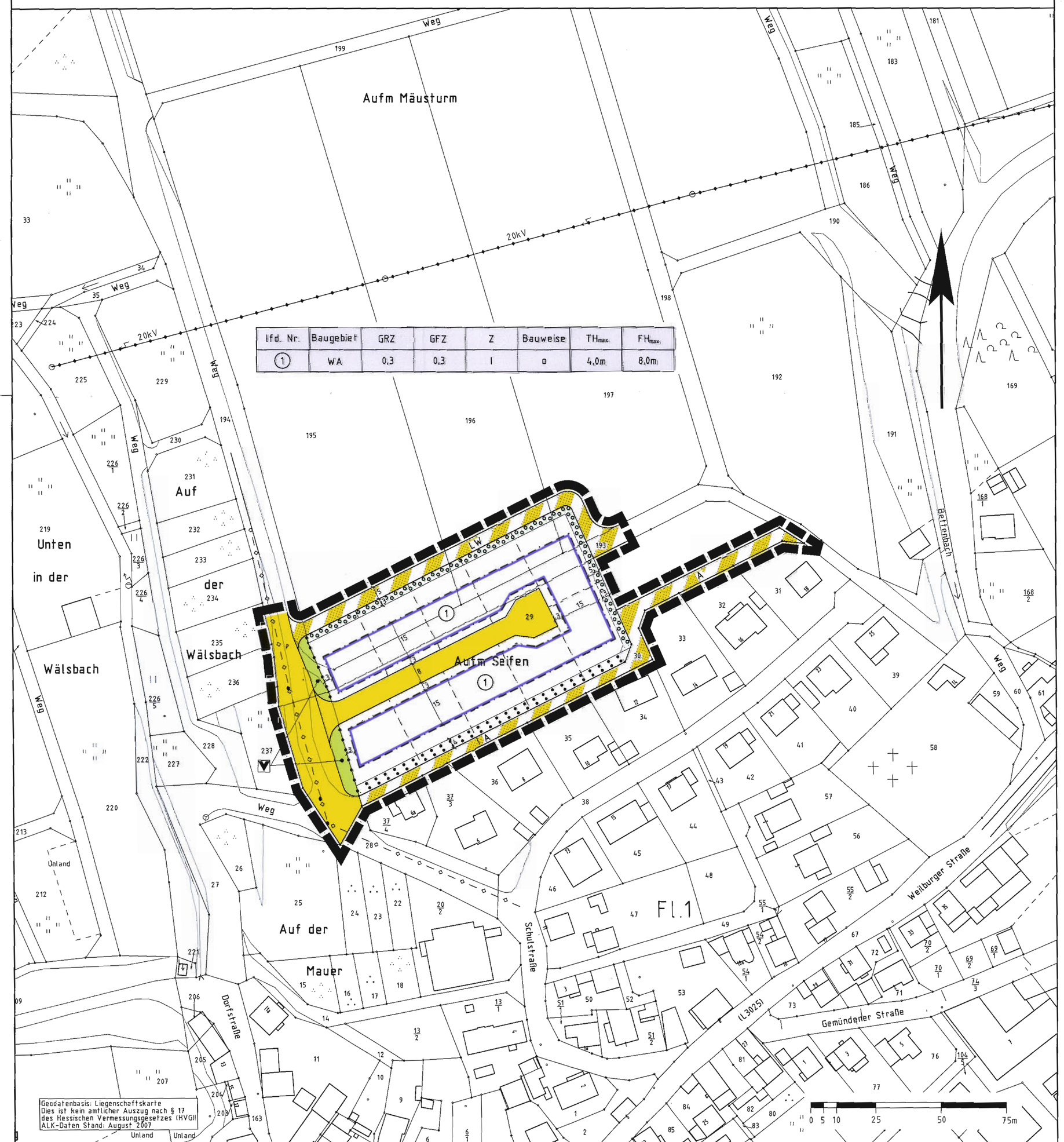
# Gemeinde Weilrod, Ortsteil Emmershausen

# Bebauungsplan

# "Auf'm Seifen"




| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | Bauweise | $TH_{max.}$ | $FH_{max.}$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | WA | 0,3 | 0,3 | I | o | 4,0m | 8,0m |

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

## 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 29 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück

1.2.2.4.1 $TH_{max.}$ — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

1.2.2.4.2 $FH_{max.}$ — Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.3.1 LW — Wirtschftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)

1.2.4.3.2 A — Anliegerweg

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.5.1 Kanal

1.2.6 Grünflächen

1.2.6.1 V — Verkehrsbegleitgrün

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

1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.4

1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

1.2.8 Sonstige Planzeichen

1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.9 Sonstige Darstellungen

1.2.9.1 3,25 — Vermaßung (verbindlich)

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt:
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO gilt:
Garagen sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB gilt:
Die Flächen sind mit einer geschlossenen Strauchbepflanzung gem. Artenliste 2 (3.3.1) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 1,5 m.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung der Dächer:

3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°. Bei untergeordneten Nebenanlagen und freistehenden Garagen sind geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern sie dauerhaft begrünt werden.

3.1.2 Zur Dacheindeckung sind Materialien in dunklen Farben und ziegelrot zulässig, zu vermeiden sind glänzende und sehr grelle Farben. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung der Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem natürlichen Gelände.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen sowie der Stellplätze:

3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 100 m² und 1 Strauch 2 m².

Artenliste 1: Bäume (Pflanzqualität: mind. 3 x v., 14-16 cm)

| | |
|---|---|
| Aesculus hippocastanum | Kastanie |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus x prunifolia 'Splendens' | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus div. spec | Kirsche, Pflaume |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Artenliste 2: Sträucher (Pflanzqualität: mind. Str., 2 x v., 100-150 cm)

| | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii / ovalis | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogynaflaevigata | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa div. spec. | Wild- u. Strauchrosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.3.2 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

## 4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG gilt:
Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierter unbegrünter Dachfläche betragen.
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstelung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind der Broschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz „Nutzung von Regenwasser" zu entnehmen.
Der Zisternenüberlauf ist an das Kanalnetz anzuschließen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.
Hinweis:
Die Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt. Wird dieser Abstand unterschritten, ist für die Versickerung bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 5 Nachrichtliche Übernahme

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## 6 Hinweis

Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 01.11.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.01.2008 im Usinger Anzeiger.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.01.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 23.01.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 29.02.2008.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.08.2008 in der Verwaltung in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 11.12.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Weilrod, den 17. 12. 2008

Siegel der Gemeinde

Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis

Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Weilrod, den 22. 12. 2008

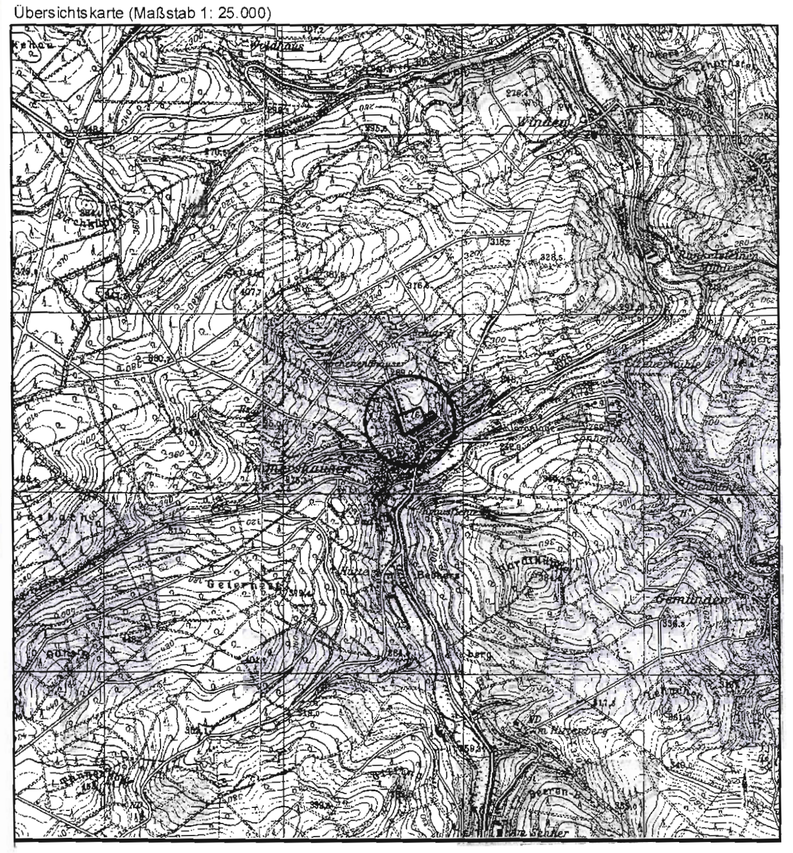
Siegel der Gemeinde

Gemeinde WEILROD Hochtaunuskreis

Bürgermeister

-142-

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)



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

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Emmershausen

Bebauungsplan "Auf'm Seifen"

| | |
|---|---|
| Stand: | 06.09.07 / 29.05.08 |
| | 04.06.2008 |
| | 11.12.2008 |
| Bearbeitet: | Späth |
| CAD: | Beil / Schneider |