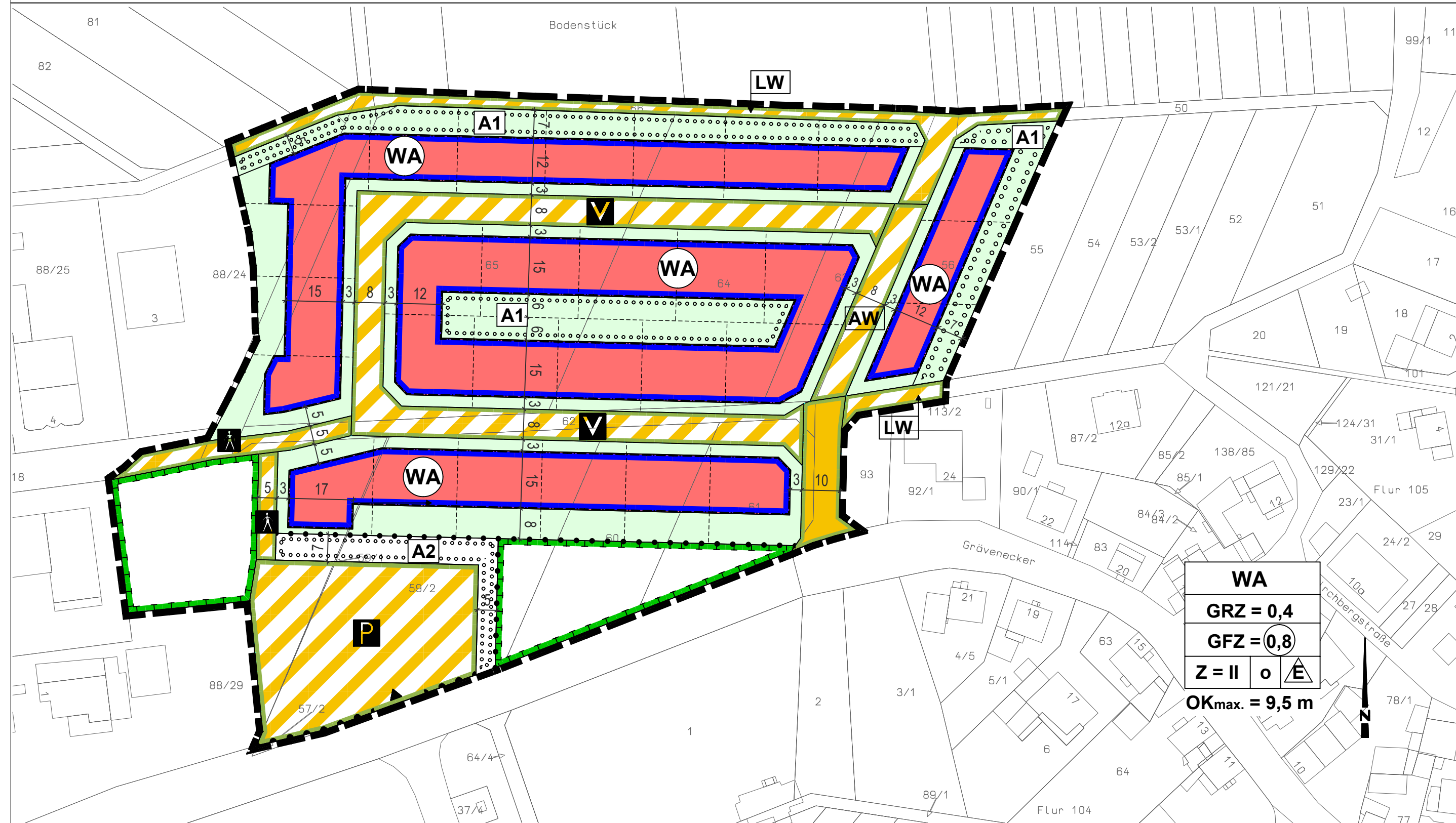




Gemeinde Weinbach, Kerngemeinde Bebauungsplan "Vor dem Bodenstück"



I. Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 Planzeichenverordnung (PlanzVO),
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 Hessisches Wassergesetz (HWG),
 Hessische Bauordnung (HBO)
 in der bei der maßgeblichen Auslegung
 des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)

- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Anliegerweg
- Landwirtschaftsweg
- öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Kennzeichnung der Anpflanzungsflächen (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.1, 3.2)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnungen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
 1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 2.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3.1 Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist pro Grundstück ein standortgerechter, Laubbaum oder ein Hochstammbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die gärtnerische Nutzung der Flächen und die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.
 3.2 Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Bepflanzung (3-reihige Hecke) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 91 HBO):

- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
- (1) Dächer mit einer Neigung bis 5° sind zu begrünen oder zur Sonnenenergienutzung mit Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen zu bebauen, sofern sie nicht als Freisitz, Balkon oder Dachterrasse genutzt werden. Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
 - (2) Für geneigte Dächer sind nicht glänzende, harte Dacheindeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) vorgeschrieben. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine anderweitige Nutzung (z.B. Dachterrasse) vorgesehen sind.
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)
- (1) Für Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen des § 16 Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) verwiesen.
 - (2) Straßenseitige Einfriedungen sind offen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten.
- § 3 Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)
- (1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszuwegungen und die erforderlichen Stellplätze.
 - (2) Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens ¼ einheimische, standortgerechte Arten oder bewährte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
 - (3) Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 3 m². Anpflanzungen nach Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen werden angerechnet.
 - (4) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwendung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.
 Weinbach, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
 Weinbach, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am _____ in dem Weiburger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.
 Weinbach, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Weinbach, den _____

gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Maßstab:

1 : 1000

Planstand:
Vorentwurf

Format:
500 x 750mm

Plandatum:
25.05.2021

Projekt Nr.:
2.80-35796-02



Gemeinde Weinbach, Kerngemeinde
Bebauungsplan "Vor dem Bodenstück"

Planverfasser:
KuBuS planung
Altenberger Str. 5
35 576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22
H/B = 500 / 750 (0,38m²)

KuBuS

Allplan 2018