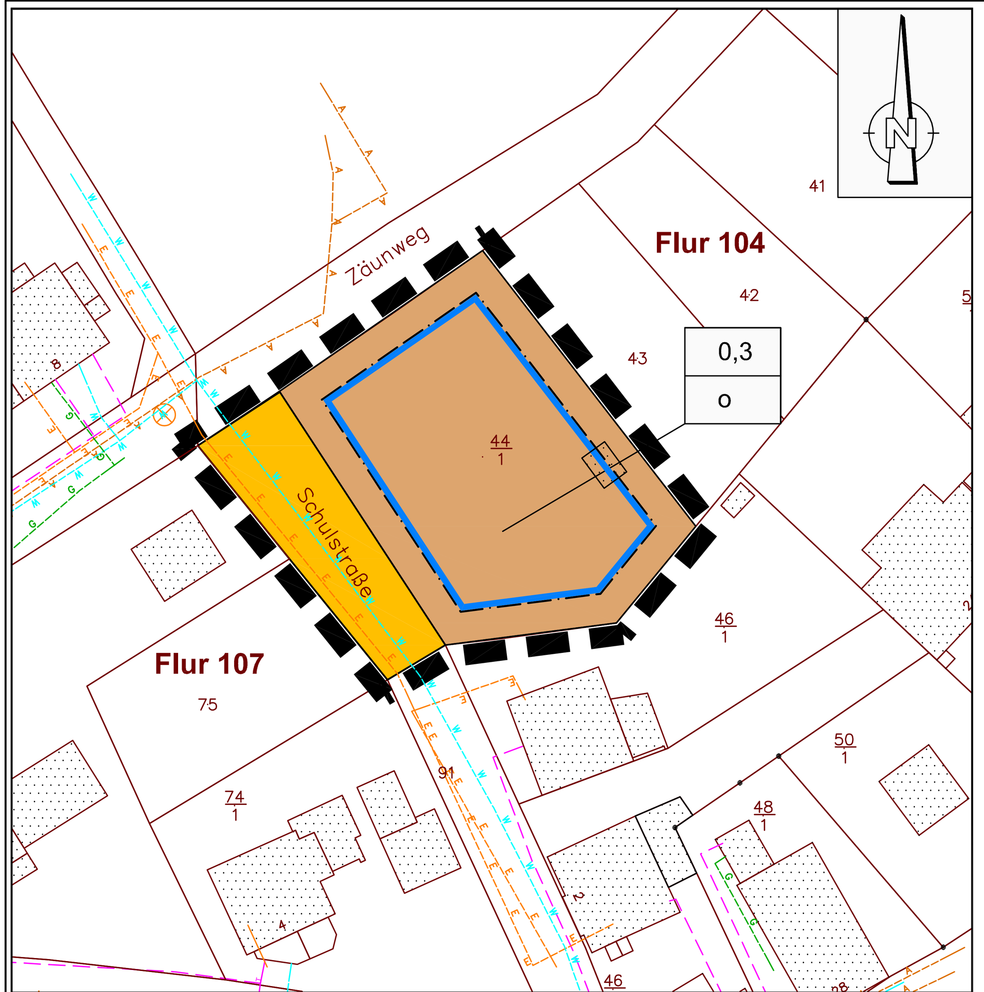

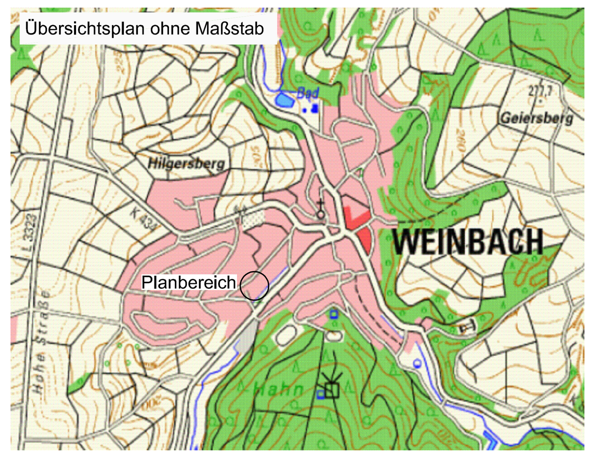

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 104	Flurnummer
z.B.: $\frac{44}{1}$	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage Bestand

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
überbaubar / nicht überbaubar	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]
0,3	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
o	Bauweise [§ 22 Abs. 2) BauNVO] o = offen
	Mischgebiet [§ 6 BauNVO]
	öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung der Telekom
- unterirdische Leitung der EAM Netz Strom
- unterirdische Leitung der EAM Netz Gas
- unterirdische Leitung Wasser
- unterirdische Leitung Kanal

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 1.095 m²	
Einbezugsfläche	= .860 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,3		= 258 m²
Freifläche		= 602 m²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 129m²		
davon Freifläche min. = 473 m²		
Verkehrsfläche Bestand	= .235 m²	

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Weinbach erlässt auf Grundlage des

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

in Verbindung mit der

Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198) zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378); hier: § 91 BauNVO

die folgende Satzung „Schulstraße Ecke Zäunweg" Flur 104, Flurstück 44/1

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB; Einbeziehung)

Diese Satzung bezieht den Bereich „Schulstraße - Ecke Zäunweg" Flur 104, Flurstück 44/1in der durch Zeichnung festgelegten Weise in die bebaute Ortslage ein. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 5 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 104, Flurstück 44/1Gemarkung Weinbach, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weinbach einbezogen.

§ 3 Zukünftig zulässige Bebauung

(1) **Maß der baulichen Nutzung**: (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	GRZ :	0,3
(2) **Bauweise**: (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	offen	o
(3) **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist hierzu zu beachten.	
(4) **Dachformen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 HBO)	Zulässig sind: Dachformen entsprechend Einfügungsnachweis. Flach- und Pultdächer für Hauptanlagen sind unzulässig.	

§ 4 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung und Minderung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB] i.V.m. §34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

(1) Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
(2) Es sind mindestens 3 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.
(3) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 15 cm betragen.
(4) Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
(5) Für Fenster- und sonstige Glasflächen / Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.
(6) Luftwärmepumpen dürfen einen Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschreiten
(7) Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

§ 5 Zulässigkeitsgrundlage

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7 Hinweise

Hingewiesen wird auf:
(1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).
(2) Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
(3) Die Belange des Bodenschutzes, hier § 202 BauGB sowie § 7 BBodSchG sowie die Merkblätter zum Schutzgut Boden der Regierungspräsidien.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 12.10.2022 S. 1726.
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24.12.2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)
vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie
(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
vom 2. Mai 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037)
zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBL, S. 318)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020. durch Artikel11 (GVBl. S. 573)
Kreislaufwirtschaftsgesetz
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808
Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986)
zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 2334)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021; BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (**BGBl**. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)

Verfahrensschritte	Datum
1. Beschluss zur Aufstellung der Satzung [§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	13.10.2022
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	01.12.2022
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 13 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB]	01.12.2022
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB]	12.12.2022 bis 18.01.2023
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belage [gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]	12.12.2022 bis 18.01.2023
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	--
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB]	--

8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt der vorliegenden Satzung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.

Weinbach, den

Britta Löhr
-Bürgermeisteirin-

9. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten
[§ 10 Abs. 3 BauGB].
Der Beschluss der Satzung wurde am ....
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Weinbach

Weinbach, den

Britta Löhr
-Bürgermeisteirin-

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach,
Tel.: 06474-883725, Fax.: 06474-883725-9, E-Mail: mail@sleschoenherr.de

Planungsträger:
Gemeinde Weinbach
Elkerhäuser Straße 17
35796 Weinbach

Projektbezeichnung:	Satzung für den Bereich **"Schulstraße Ecke Zäunweg"** **Flur 104, Flurstück $\frac{44}{1}$** Gemeinde Weinbach, Gemarkung Weinbach
Planbezeichnung: Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB	Planungsstand: Entwurf (Exemplar der öffentlichen Auslegung)
Planungsträger:	Planung:

Maßstab:	Plan-Nr.:	Erstellungsdatum:	Planungsstand:
1:500	4	Juli 2022	November 2022
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W./ H.J.	

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Weinbach\Weinbach\Schulstr.-Ecke Zäunweg\E\B-Plan.dwg