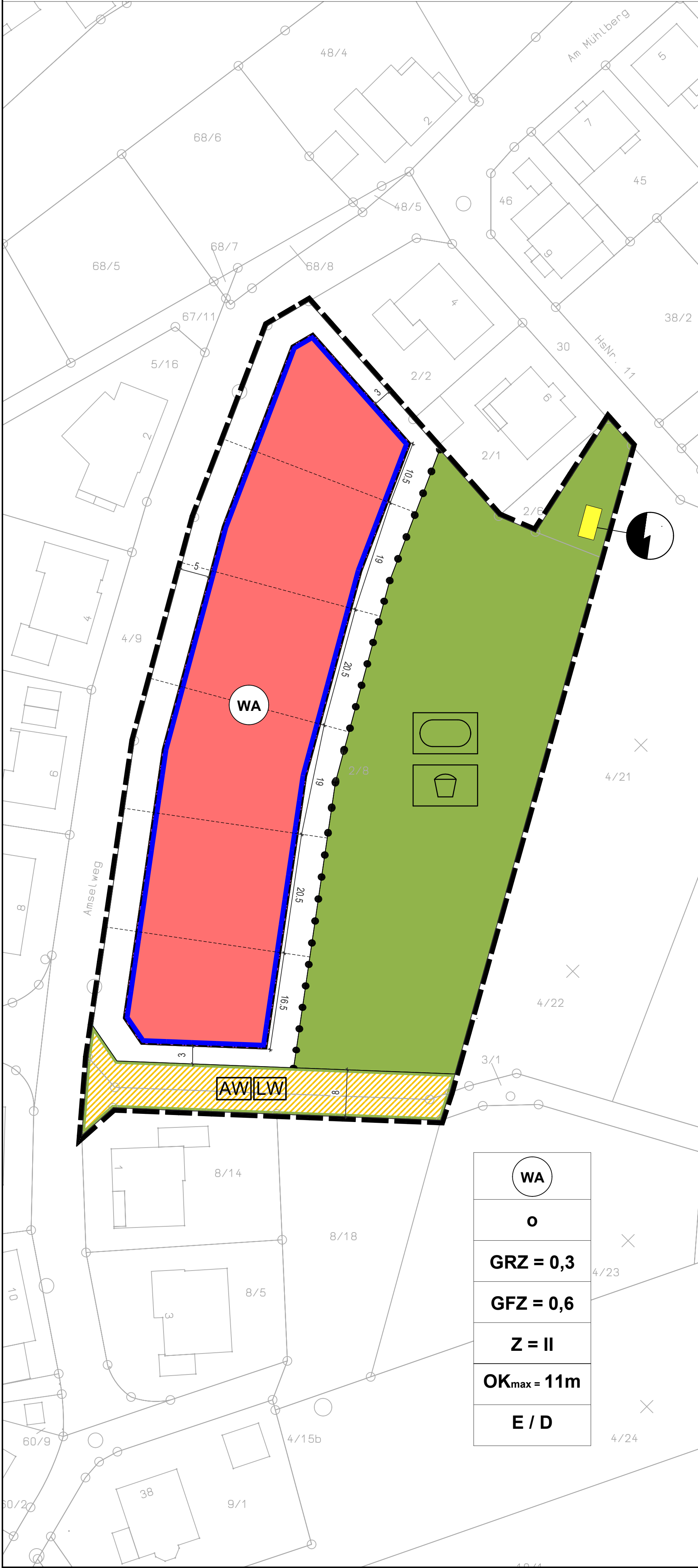




# Gemeinde Weinbach

## Bebauungsplan "Amselweg "



### RECHTSGRUNDLAGEN

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Hofflächen, 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.  
Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme:  
Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufelddräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
  - Die Beseitigung von Gehölzen ist auf dem Baugrundstück durch entsprechende Ersatzpflanzungen standortgerechter Gehölz auszugleichen.

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

- § 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)
- 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.
  - Für geneigte Dächer sind nicht glänzende, harte Dacheindeckungen dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) vorgeschrieben.
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)
- 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)
- 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.
  - Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens ¾ einheimische, standortgerechte Arten oder bewährte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
  - 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.
  - 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.

##### Natur- und Artenschutz:

Im Falle des Verlusts von Tagesverstecken sollen in der Gehölzreihe am östlichen Geltungsbereichsrand drei Fledermauskästen zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.  
Im Plangebiet sollen zum Schutz nachaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED- Technologie mit Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten mit insekten- freundlichen Bauweisen eingesetzt werden.  
Bei Pflanz- und Saatarbeiten sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

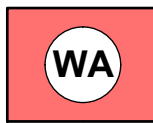
### LEGENDE

#### Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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



Allgemeines Wohngebiet

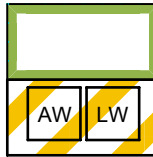
##### Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
OKmax.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Oberkante Straßenfläche an der Grundstücksmitte

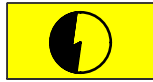
##### Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)



##### Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)



hier: Trafostation

##### Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

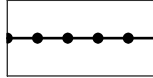


Öffentliche Grünflächen - Bolzplatz / Spielplatz

##### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze unterschiedlicher Nutzungen

### VERFAHRENSÜBERSICHT

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

#### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_ in \_\_\_\_ 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. Bürgermeisterin

#### AUSFERTIGUNG

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

Weinbach, den \_\_\_\_

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeisterin

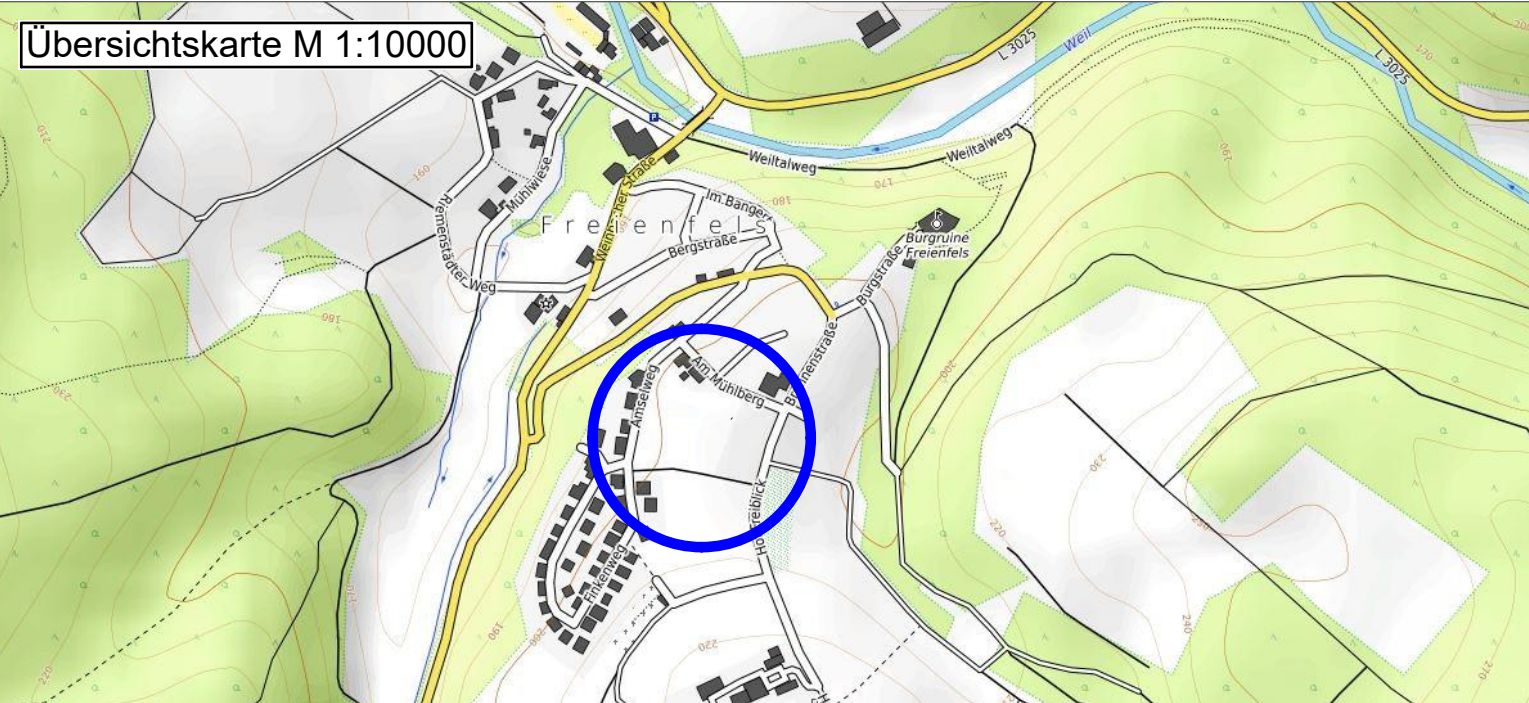
#### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am \_\_\_\_ in \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am \_\_\_\_ in Kraft.

Weinbach, den \_\_\_\_

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeisterin



Gemeinde Weinbach  
Bebauungsplan "Amselweg"



Planverfasser:  
KuBuS planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KuBuS

Maßstab:  
1 : 500

Planstand:  
Vorentwurf

Format:  
594 / 841 mm

Plandatum:  
25.10.2021

Projektnummer:  
2.80-35796-03