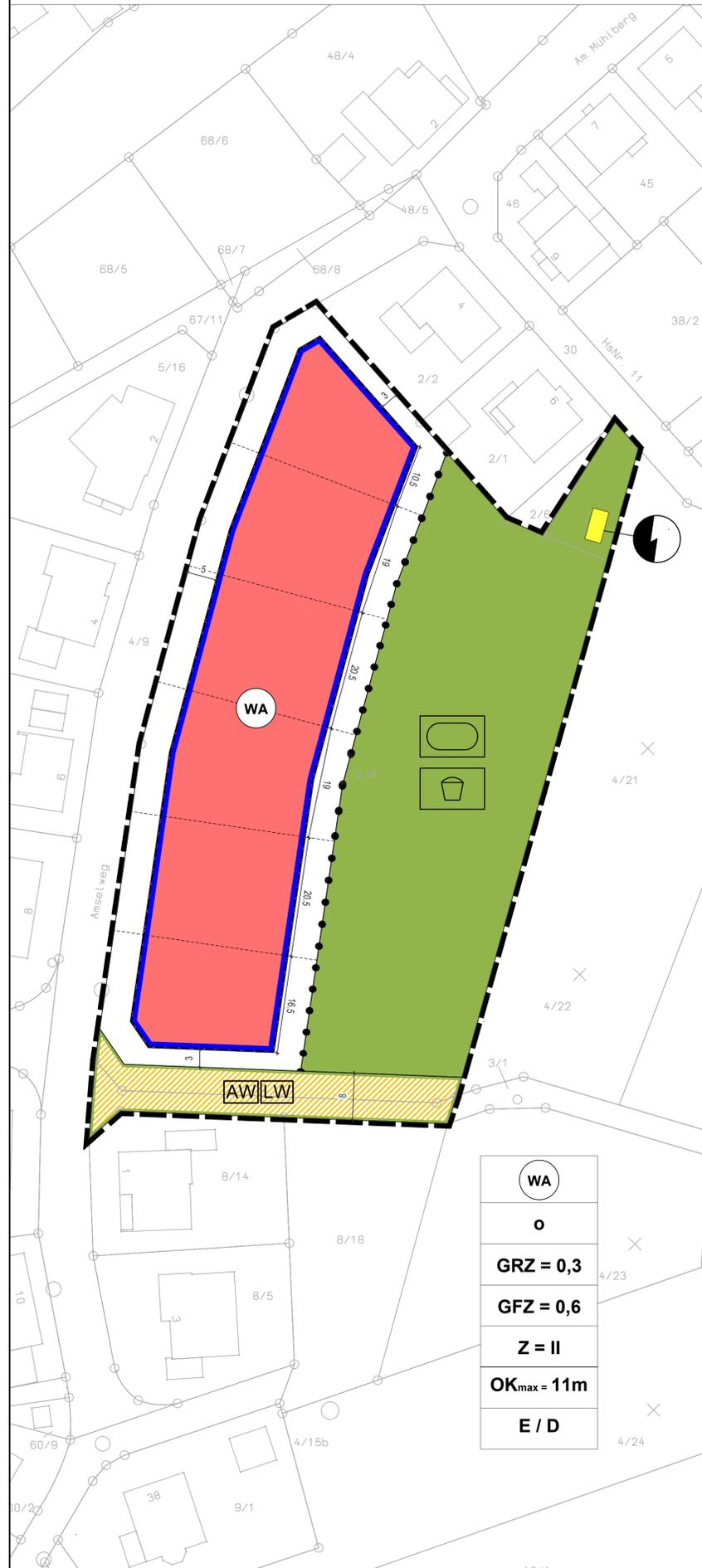




# Gemeinde Weinbach Bebauungsplan "Amselweg"



WA
o
GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
Z = II
OK <sub>max</sub> = 11m
E / D

## 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 Baufeldräumung 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 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 3 m<sup>2</sup>. 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 nachtaktiver 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)

- WA Allgemeines Wohngebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- OK<sub>max</sub> 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
- E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg/Landwirtschaftsweg

#### 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

## VERFAHENSÜBERSICHT

### 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 ausliegen. 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

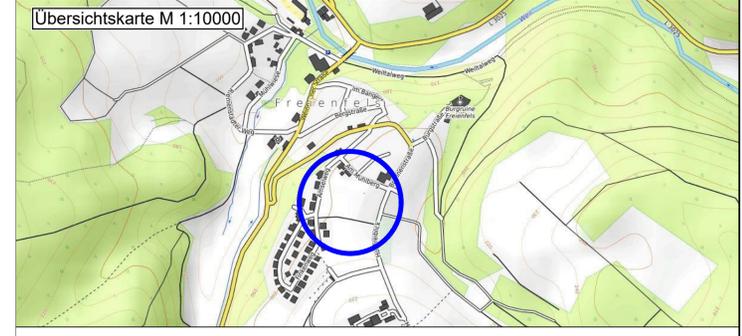
### RECHTSVERBINDLICH

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

Maßstab: 1 : 500	Planstand: Vorentwurf	Format: 594 / 841 mm	Plandatum: 25.10.2021	Projektnummer: 2.80-35796-03
---------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------