



Gemeinde Weinbach Bebauungsplan "Amselweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeitschutzgesetz (PlanZVG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Ausführgesetz 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 Vermeidungsmaßnahmen:
 2.2 Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
 Im Falle des Verlusts von Tagesverstecken sollen in der Gehölzreihe am östlichen Geltungsbereichsrand drei Fledermauskästen zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist auf dem Baugrundstück durch entsprechende Ersatzpflanzungen standortgerechter Gehölze auszugleichen.

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

- Außere 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.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)
 (1) Straßenseitige Einfriedungen sind offen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten.
 Die Unterkanten von Zäunen haben einen Flurabstand von 15 cm einzuhalten.
- Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)
 (1) Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
 Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
 (2) Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 1/3 einheimische, standortgerechte Arten oder bewährte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
 (3) Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (errechnet nach GRZ) sind mit Laubböden zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 3 m².
 (4) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuzünnen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Hinweise:

Denkmalschutz:
 Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, 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, verwendet 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)



Allgemeines Wohngebiet

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

	GRZ
	GFZ
	Z
	OK _{max}

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
 maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Antika) über Oberkante Straßenebene an der Grundstücksmitte

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfreifläche
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg/Landwirtschaftsweg

Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)



hier: Trafostation



Öffentliche Grünflächen - Bolzplatz / Spielplatz

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

	Vorsorgungsleitung Strom
	Vorsorgungsleitung Telekommunikation

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
 gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.08.2020.

BEKANNTMACHUNG
 des Aufstellungsbeschlusses im am 30.10.2021.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 13.08.2020.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG
 der Öffentlichkeitsbeteiligung im am 30.10.2021.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021.

BEKANNTMACHUNG
 der Offenlage am 30.10.2021.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS
 gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 15.12.2022.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021.

BEKANNTMACHUNG
 der Öffentlichkeitsbeteiligung im am 30.10.2021.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

ENTWURFSBESCHLUSS
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 15.12.2022.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand
 Bürgermeisterin

RECHTSKRÄFTIG
 mit Bekanntmachung im am 30.08.2021

Übersichtskarte M 1:10000



Gemeinde Weinbach
 Bebauungsplan "Amselweg"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Planverfasser:
 KUBUS Planung
 Altenberger Str. 5
 35576 Weitzlar
 Tel. (064 41) 94 85-0

Maßstab:
 1 : 500

Planstand:
 Satzungsentwurf

Format:
 594 / 841 mm

Plandatum:
 15.12.2022

Projektnummer:
 2.80-35796-03

KUBUS