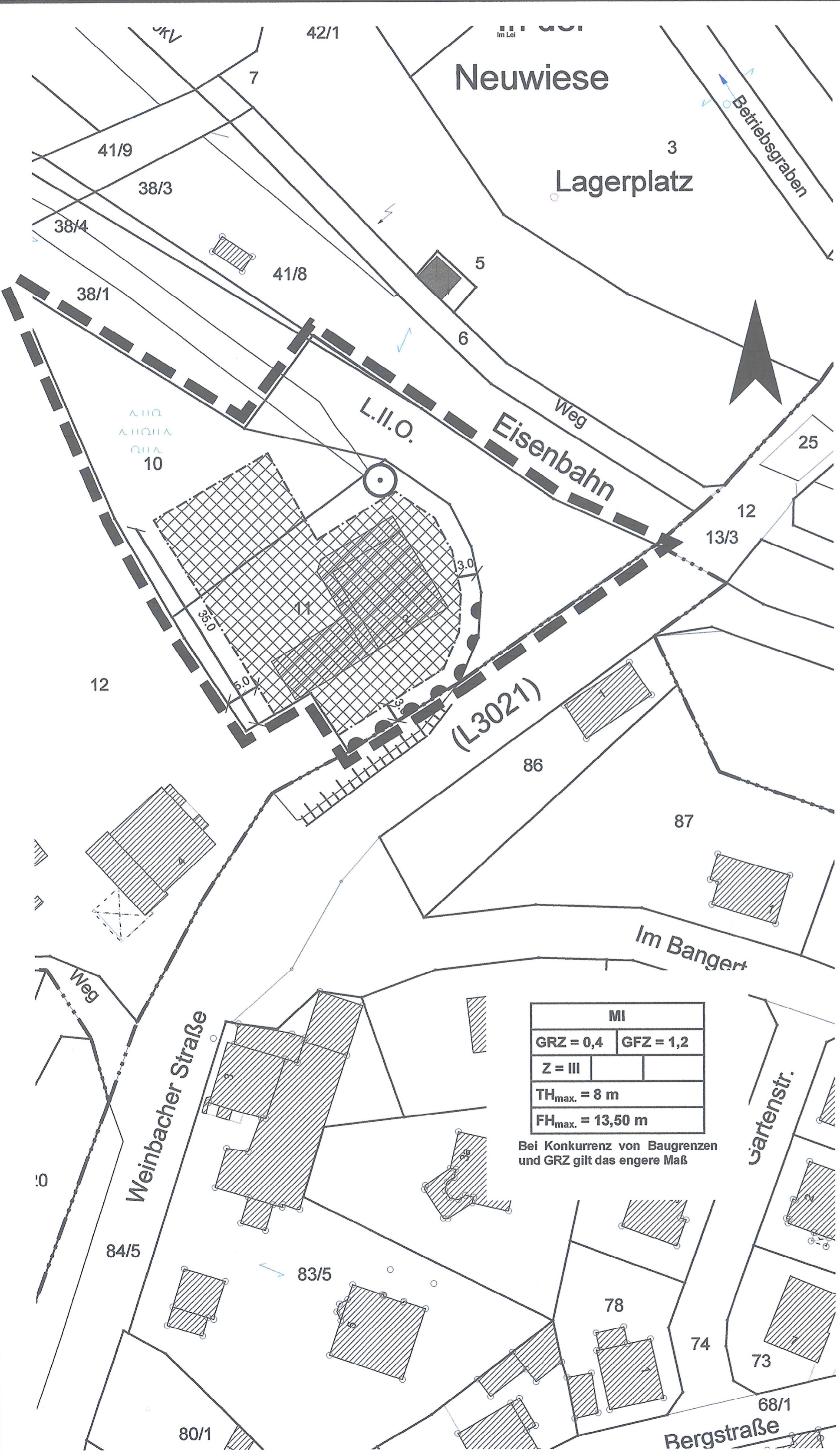


Ort: Weinbach  
 Ortsteil: Freienfels  
 Plan Nr.: 31  
 genehmigt am: 15.07.06  
 Bekanntm. abgeschl. am: 15.07.06

# Gemeinde Weinbach, Ortsteil Freienfels Bebauungsplan „Haus Weital“



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| MI                           |           |
| GRZ = 0,4                    | GFZ = 1,2 |
| Z = III                      |           |
| TH <sub>max.</sub> = 8 m     |           |
| FH <sub>max.</sub> = 13,50 m |           |

Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß

## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2005)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

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

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

|  |  |
|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b>   |  |
|  | Mischgebiet  |
| <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b>   |  |
|  | Grundflächenzahl   |
|  | Geschossflächenzahl  |
|  | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  |
| <b>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:</b>   |  |
|  | Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Fertigboden des bestehenden Gebäudes „Weinbacher Straße“. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen. |
|  | Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Fertigboden des bestehenden Gebäudes „Weinbacher Straße“   |
| <b>Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)</b>  |  |
|  | Baugrenze  |
| <b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</b> |  |
|  | Straßenverkehrsfläche  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
| <b>Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 b BauGB)</b>  |  |
|  | Erhalt von Bäumen  |

## Sonstige Planzeichen



## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
  - Immergrüne Ziergehölze der Freiflächen (Parkanlage) und die Fichtenreihe entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend der Maßnahmeempfehlungen im Umweltbericht durch standortgerechte Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu ersetzen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
 

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche (errechnet nach maximal zulässiger GRZ i.V.m. § 19 BauNVO) ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laubbäume werden bei Erhalt angerechnet.

### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**  
 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.

§ 2: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**  
 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

## IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

## V. Verfahrensvermerke

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB  | 13.10.2005                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung               | 04.11.2005                    |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | vom 07.11.2005 bis 02.12.2005 |
| 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss      | 15. Dez. 2005                 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung               | 20.04.2006                    |
| 6. Entwurfsopenlage                         | vom 02.05.2006 bis 02.06.2006 |
| 7. Satzungsbeschluss                        | 29.06.2006                    |
| 8. Inkrafttreten                            | 15. Juli 2006                 |

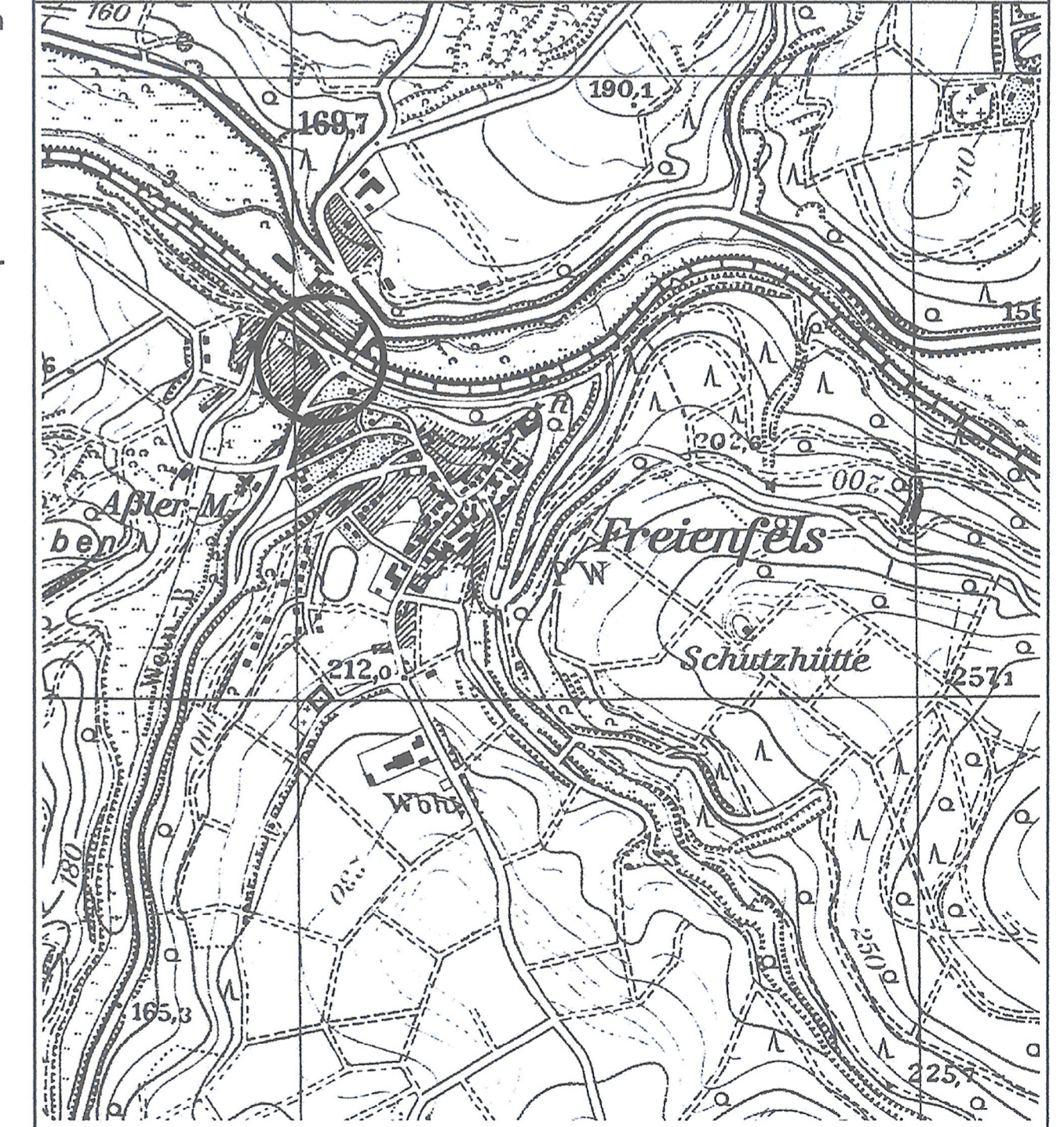
Weinbach, den 17. Juli 2006

Siegel der Gemeinde



Bürgermeister

## VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Weinbach, Ortsteil Freienfels  
 Bebauungsplan „Haus Weital“

- Satzung -

Datum: 09/2005  
 zul. überarb.: 06/2006  
 Bearbeiter: A. Richter  
 digit. Bearb.: N. Watz

in: PolyGIS 8.5.1  
 geprüft:  
 Plangröße (in cm) 78 x 51  
 Maßstab 1:500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden - Leihgestern  
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com

