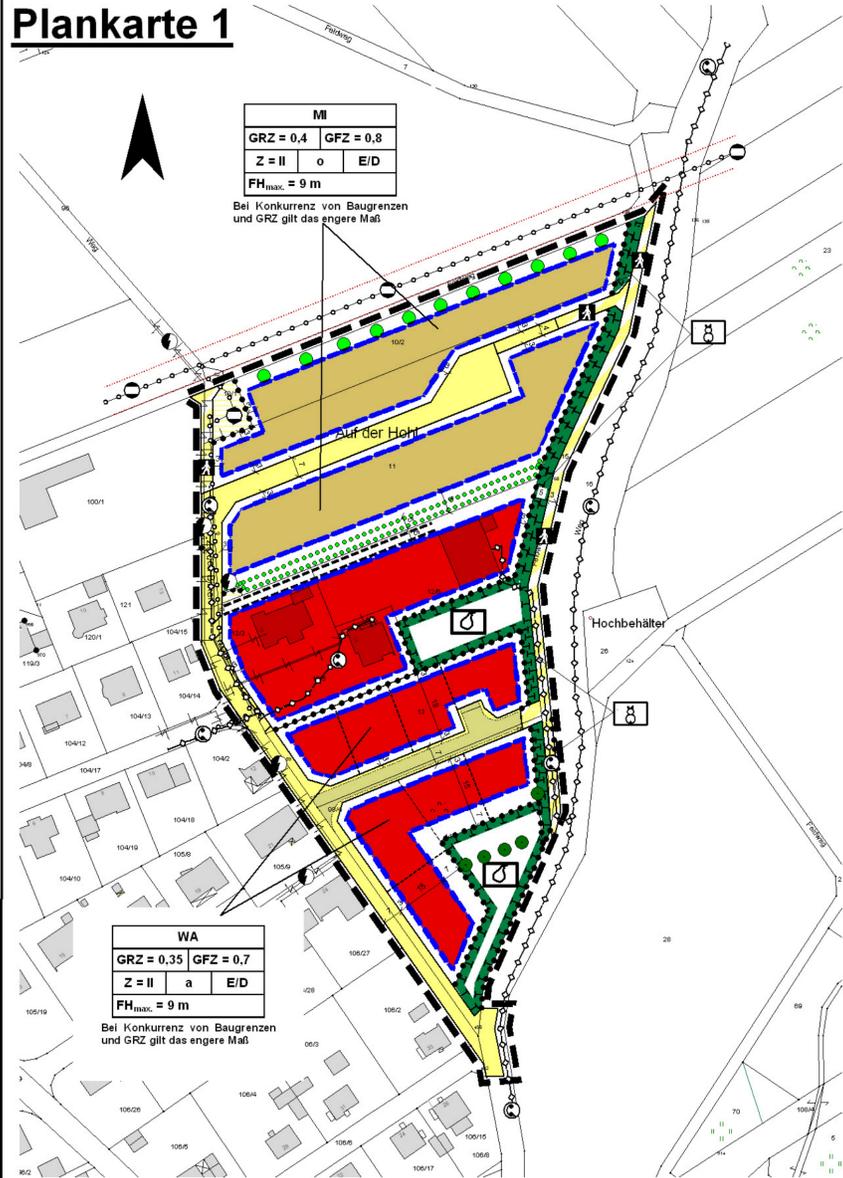


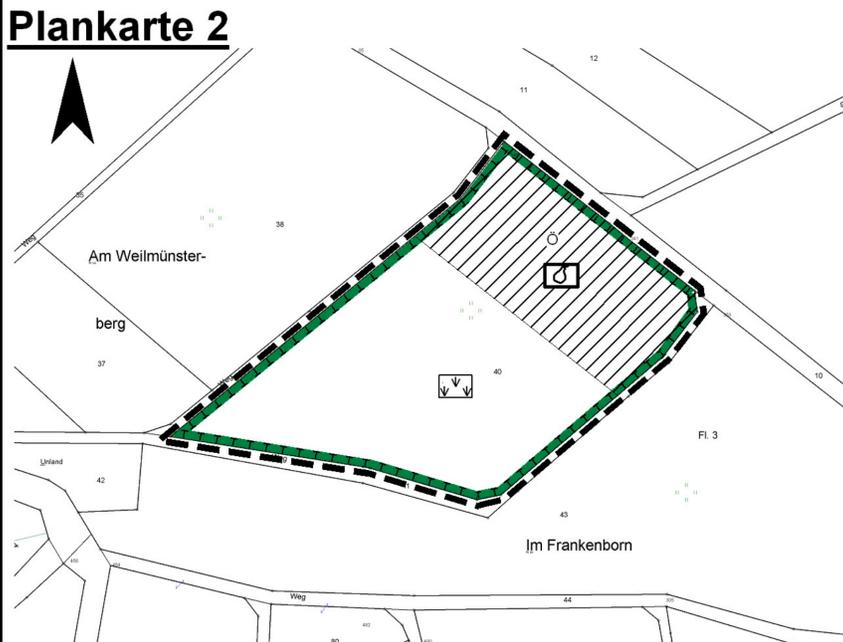


# Gemeinde Weinbach, Ortsteil Grävneck Bebauungsplan „Auf der Hohl“, 1. Änderung

## Plankarte 1



## Plankarte 2



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)		
	GRZ	Grundflächenzahl
	GFZ	Geschossflächenzahl
	II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	FH <sub>max.</sub>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände

#### Baugrenzen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)	

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Hier: Fußweg und Notzufahrt
	Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9(12) BauGB)	
	Hier: Zweckbestimmung Gas
	Hier: Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3
	Hier: Entwicklungsziel Laubholzhecken
	Hier: Obstwiese (Plankarten 1 und 2)
	Hier: Extensivwiese (Plankarte 2)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(12) BauGB)	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks 12/6

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(12) BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen; vgl. textl. Festsetzung Ziffer 4.2
	Erhalt von Obstbäumen
	Umgränzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.3

Sonstige Planzeichen	
	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### IIc. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

	Kennzeichnung von Flächen die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
	Telekommunikationsleitung - Bestand
	Stromkabel - Bestand
	Gasleitung mit Schutzstreifen - Bestand

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO: Für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietstelle gilt: Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9(1) 13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
  - Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
  - 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.
  - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:
  - Pro Baugrundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden bei Erhalt angerechnet.
  - Pro Planzeichen ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzorte dürfen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen, sofern es zur Sicherung der Grundstückerschließung (z.B. Lage von Zufahrten, Stellplätzen usw.) oder unter Berücksichtigung fachlicher Anforderungen (z.B. Abstand zu Erschließungsleitungen) notwendig ist.
  - Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25b BauGB): Die innerhalb der Flächen bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, Pflegeschnitte und Rückschnitte zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen/Verkehrsfährdungen sowie Säuberungen und Räumungen der Wegeseitgräben sind zulässig.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten Baugebieten als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
  - Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 45°. 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.
  - Zulässig sind Dacheindeckungen aus kleinmaßstäbigen harten Materialien, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
  - Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
    - geschlossene Laubstrauchhecken,
    - naturlabene Holzzäune,
    - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
  - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
  - Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
  - Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>. Anpflanzungen oder der Erhalt von Bäumen nach Ziffer 3, der planungsrechtlichen Festsetzungen werden angerechnet.
  - 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. Nachrichtliche Übernahme:

Die als Plankarte 2 festgesetzte externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone IIb) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Elkerhausen. Die Festlegungen der Schutzgebietsordnung sind zu beachten.

### V. Hinweis:

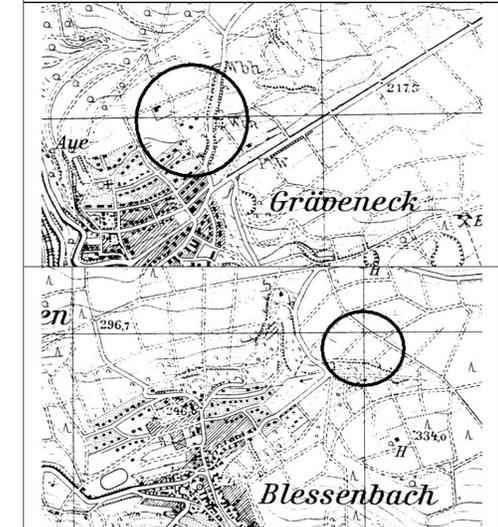
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisabschluss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 21 BauGB)	_____
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 21 BauGB)	_____
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 31 BauGB)	vom _____ bis _____
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	_____
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 21 BauGB)	_____
6. Öffentliche Auslegung (§ 3 II BauGB)	vom _____ bis _____
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom _____ bis _____
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom _____ bis _____
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	_____
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	_____

Weinbach, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Weinbach, Ortsteil Grävneck	
Bebauungsplan „Auf der Hohl“, 1. Änderung	
- Satzung -	
Datum:	08.11.1994
Zf.:	06.2007
Bearb.:	A. Richter
Dir.:	H. Watz
Bearb.:	J. Bernhardt
IC:	PolyGIS 8.5.1
geogr.:	Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Maßstab:	1:10.000