

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "AM LEIMBACH - TEIL 2", GEMEINDE WEHRETAL, ORTSTEIL REICHENSACHSEN



## Teil A der Satzung

### A. Festsetzungen durch Planzeichen gem. PlanV 90

Nutzungsschablone (gilt im gesamten Geltungsbereich)

|                                      |                                      |                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung            | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Geschöflichkeitszahl als Höchstgrenze |
| Grundflächenzahl                     | 0,4                                  | 0,8                                   |
| offene Bauweise                      | 0                                    | SD >= 30°                             |
| nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig | max. Wandhöhe in m                   | max. Wandhöhe in m                    |

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19-20 BauNVO)

WH 4,5 m Wandhöhe, Angaben in Meter über Bezugspunkt

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschöflichkeitszahl, als Höchstmaß

1 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Bauteile, Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

SD >= 30° Satteldach, Mindestneigung 30°

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Stellplätze

Strassenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielplatz

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen in Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzwall (max. Höhe über vorh. Gelände 3,00 m)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB u. § 8a BNatSchG)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Bezeichnung der Teilfläche)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (gem. Auswahlliste)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. Auswahlliste)

Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Entwicklungsziele

16. Planzeichen

Flurnummer und -grenze

Flurstücksnummer und -grenze

17. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

18. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

19. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

20. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

21. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

22. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

23. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

24. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

25. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

26. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

27. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

28. Planzeichen

mögliche Grundstücksgrenze

mögliche Entwässerungsrinne/-röhre

mögliche Fußwegverbindungen

## Teil B der Satzung, Textfestsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauliche Nutzung

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 9 BauNVO sind auch außerhalb der überbauten Teilflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Das zweite zulässige Vollgeschöß ist nur als ausgebauter Dachgeschöß zulässig.

3. Als festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe. Bezugspunkt ist die Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen. Gemessen wird vom tiefsten Punkt entlang der Außenwand.

4. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % Neigung an das vorhandene Gelände anzuschließen.

Bei der Vorlage des amtlichen Lageplanes zum Bauantrag ist ein amtlicher Höhenplan mit einzureichen.

Stellplätze für Pkw

5. Vor Garagen ist eine Zufahrt mit mindestens 5,0 m Länge auf eigenem Grundstück anzuordnen. Offene Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Das aufgenommene Dachflächenwasser ist je Grundstück in einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 3 m³ zu speichern und zu nutzen. Über das Speichervolumen anfallendes Dachflächenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder oberflächlich abzulassen.

7. Garagenzufahrten, Stellplätze, öffentliche Fußwege und sonstige besonders gekennzeichnete Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Drahtgitterpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...).

8. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie das nicht gespeicherte und versickerte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich abzulassen und dem Leimbach zuzuführen. Hierzu sind in den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen 1 m breite Streifen für Pflastersteinen oder 2 m breite Streifen für begrunte Mulden vorzusehen.

9. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Oberbodenaushub ist zu lagern und weitgehend innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zur Grünflächengestaltung zu verwenden.

In privaten Flächen nicht verwendeter Oberbodenaushub ist auf den Flächen für geschlossene Gehölzanzpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen, soweit möglich, bis zu einer Höhe von 1,5 m über den anstehenden Boden aufzuschütten oder für den festgesetzten Lärmschutzwall zu verwenden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10. Teilfläche B 1: Entwicklungsziel landschaftsgerechte Ortsrandbegrenzung. Gemäß Darstellung sind Strauchanzpflanzungen (1 Gehölz je m²) und Laubbäumanzpflanzungen (1 Baum je 200 m²) mit Arten der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Nicht beplanzte Flächen sind wie B 3 zu behandeln.

11. Teilfläche B 2: Entwicklungsziel Wildobstwiese. Entwicklung des Untergrunds bei B 3. Zusätzlich sind Wildobstarten wie Vogelkirsche, Holzrose, Walnuss, Eberesche und Speierling in einem Abstand von ca. 10 m unter den Reihen und den Bäumen anzupflanzen; zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

12. Teilfläche B 3: Entwicklungsziel artenreiche Mahdweide. Ein Grünlandbestand ist auf Heuschnitt zu entwickeln. Seine Nutzung ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzuführen.

Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 8a (1) BNatSchG und § 1a BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten; es sind auf mindestens 10 % der Fläche zusammenhängende landschaftsgerechte Gehölze gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auswahlliste 1

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Schneeball         | Viburnum opulus    |
| Pflaumenhülchen    | Euonymus europaea  |
| Hain               | Corylus avellana   |
| Weißdorn           | Crataegus spec.    |
| Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum |
| Höllendorn         | Sambucus nigra     |
| Hartriegel         | Cornus sanguinea   |
| Schlehe            | Prunus spinosa     |
| Liguster           | Ligustrum vulgare  |
| Alpenjohannisbeere | Ribes alpinum      |
| Feldahorn          | Acer campestre     |

14. Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum der Auswahlliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auswahlliste 2

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre      |
| Vogelkirsche | Prunus avium        |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn   | Acer platanoides    |
| Hainbuche    | Carpinus betulus    |
| Eberesche    | Sorbus aucuparia    |
| Melrose      | Sorbus aria         |

15. Je 5 ldm fensterlose Fassade ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Eventuell erforderliche Stützmauern sind mit gleichen Maßgaben zu begrünen.

16. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind die Arten der Auswahlliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Insgesamt sind über die dargestellten Bäume hinaus soviel weitere Bäume vorzusehen, daß je 100 ldm Straße 5 Bäume gepflanzt werden.

Auswahlliste 3

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Bergahorn  | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides    |
| Feldahorn  | Acer campestre      |

17. Der Lärmschutzwall ist auf den dafür festgesetzten Flächen mit Sträuchern (1 Gehölz je m²) und Bäumen (1 Baum je 200 m²) gemäß Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

18. Fläche oder flachgeneigte (bis 15°) Dachflächen von Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

### B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

19. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° vorgeschrieben. Sonderformen wie Mansarddach oder Walmdach sind im Einzelfall zulässig, wenn die Einseitigkeit mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird. Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

20. Die Dachdeckung muß ziegelartig und ziegelrot bis ziegelbraun ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Einfriedigungen

21. Entlang der Straßenverkehrsflächen, aller Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie aller öffentlichen Grünflächen sind folgende Grundstücksentfriedigungen zulässig:

- Holzlatenzäun, senkrechte Lattenanordnung bis Höhe 1,20 m.
- Lebende Hecken gemäß Auswahlliste 4.

Auswahlliste 4

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Liguster  | Ligustrum vulgare |
| Hainbuche | Carpinus betulus  |
| Feldahorn | Acer campestre    |

• Mauern ohne Oberflächenstruktur bis Höhe 1,20 m (z.B. glatte Putzflächen ohne Musterstrukturen, glatte Sichtbetonflächen) Sichtmauerwerk aller Art ist unzulässig.

• Maschendrahtzäune sind nur sichtbar hinter Hecken und Latenzäunen zulässig.

Alle anderen Arten sind unzulässig.

Anlagen für Abfälle

22. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnenabstellplätze sind mit Sträuchern gemäß Auswahlliste 4 zu umplanzen oder bereitemt Reichtum zu umplanzen.

### C. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

23. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennmerkmale wie Mauern, Stensetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, zum Beispiel Scherben, Steingrade, Stielreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde Wehretal zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplans sind im einzelnen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997.

2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

3. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 18.08.1997.

4. Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 19.12.1994.

5. Das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HBNatG) in der Fassung vom 16.04.1996.

6. Die Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990.

## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

29.11.99  
(Datum)  
i.A. Stf.  
(Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung Wehretal am 17. Juni 1999 beschlossen am 06.02.1999.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 17.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 27.06.1999.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (Maßstab 1:25000)



|  |  |
|--|--|
| PLANKARTENSTELLUNG                                     | PROJEKT  |
| BEBAUUNGSPLAN  | BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN |
| Farb-Exemplar  | "AM LEIMBACH - TEIL 2"                         |
|  | GEMEINDE WEHRETAL, ORTSTEIL REICHENSACHSEN     |
|  |  |
| PROJEKTLEITER  | TERMIN   |
| DRUCK  | BLATT  |
| ZEICHNER   | ZEICHNUNG                                      |
| NUMMER   | PLANUNG  |
| M 1:1000   | LSV/ROK  |
| 10.06.99   |  |
| DATUM  | ÄNDERUNG                                       |
|  |  |
| GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALNEBEN- UND UMWELTTECHNIK GMBH |  |
| INDUSTRIE-STRASSE 9                                    |  |
| 61300 BAD HONAU  |  |
| GK   |  |
| FON 0873-9804  |  |
| FAX 0873-9807  |  |