

Bebauungsplan der Gemeinde Weilrod MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Riedelbach Für das Gebiet "Die Ensterwiesen"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungs- schränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächennutzungsart	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	GRZ	GFZ	Z		
(§ 8 BauNVO) Gewerbegebiet GE1 und GE2	0,8	1,0	II	a) abweichende Bauweise (Gebäude über 50m Länge zulässig)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 (3) Punkt 1 BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Vergnügungstypen
(§ 8 BauNVO) Gewerbegebiet GE3	0,8	1,0	II	a) abweichende Bauweise (Gebäude über 50m Länge zulässig)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO werden ausgeschlossen: 1. BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen. 3. Vergnügungstypen

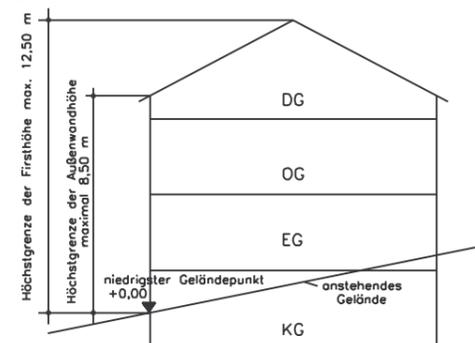
Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO)

Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen vom festgelegten Bezugspunkt aus, wird wie folgt begrenzt:

Firsthöhe auf maximal 12,50 m
Außenwandhöhe auf maximal 8,50 m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende, natürliche Gelände-niveau.

Skizze:



B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bougrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Bougrenzen überschreiten.

C. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Bau NVO § 21 a)

1. Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Bougrenzen zulässig.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

Die Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

b) Fassaden- und Dachbegrünung:
Bei Neubauten wird empfohlen fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.

c) Private Grünfläche Gehölzanzpflanzung
Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG) festgesetzt. Hier wird der Streifen zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 2a festgesetzt.
Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum und je 3 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen.

d) Private Grünfläche Gehölzerhaltung
Gemäß § 9 (1) 15 b BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseinbindung und Biotoperhaltung" festgesetzt.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

Die waldartige Bestockung ist zu erhalten. Laubbäume I. und II. Ordnung dürfen ausschließlich entfernt werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist (z. B. Windwurfgefahr).

Strücker und Obstbäume sind generell zu erhalten, wobei ein Rückschnitt der rindlichen Strücker erfolgen darf.

e) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

f) Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen.

E. Immissionsschutz

1. Flächenbezogene Schalleistungspegel
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L _{EX} , tags in dB(A)	L _{EX} , nachts in dB(A)
GE 1	keine Einschränkung	48
GE 2	keine Einschränkung	50
GE 3	keine Einschränkung	50

Ausweisung der Emissionskontingente L_{EX,NECHT}
Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur für die nördlich zum Plangebiet ausgewiesene Mischgebietsfläche erforderlich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB

i. V. m. § 81 HBO

A. Bauform

1. Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach;
Dachneigung: 15-45°

1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0-15° Neigung) sollten dauerbegrünt sein.

2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen. Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.

3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.

4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit Rosengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert ≤ 0,5) soweit dies mit dem Betriebsablauf der Gewerbenutzung vereinbar ist.
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 8 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.

2. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden für Neubauten nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) muß über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet werden, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen.

2. Das Überlaufwasser der Zisternen ist gemäß § 24 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zuversickern. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, kann alternativ eine Einleitung in die örtliche Kanalisation zugelassen werden.

3. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m betragen. Ausnahmen können bezügl. der Größe der erforderlichen Zisternen zugelassen werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz (§ 20(3) HDschG)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen
Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft
Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Anfallender Mutterboden
Der anfallende Mutterboden soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Mutterboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.

5. Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Fläche des Gewerbegebietes "Die Ensterwiesen" ist dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)) zuzuordnen.

Für Büroräume u. ä. betragen die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außengeräusche

$$\text{erf. } R'_{\text{w,m}} = 30 \text{ dB}$$

Werden im Gewerbegebiet Aufenthaltsräume in Wohnungen (Betriebsinhaberwohnungen), Übernachtungsräume, etc. realisiert, erhöhen sich die Anforderungen auf

$$\text{erf. } R'_{\text{w,m}} = 35 \text{ dB}$$

Im Einzelfall kann die Vorlage eines Schallschutznachweises (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsrumme, etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 37.884 m ²
Baufläche GE	= 24.472 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,8	= 19.578 m ²
Freifläche	= 4.894 m ²
Verkehrsfläche	= 8.292 m ²
Straße (Bestand) (neue öff. Verkehrsfläche "Mank")	= 3.320 m ²
Straße Planung	= 1.989 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand)	= 2.983 m ²
Grünfläche	= 5.120 m ²
1. PG Private Grünfläche Biotoperhaltung	= 2.505 m ²
2. PG Private Grünfläche Biotoperhaltung	= 406 m ²
3. Anpflanzung PG Private Grünfläche	= 2.209 m ²

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	10.02.2000
b) Änderungsbeschluss (GE in Mi +WA)	03.03.2005
c) Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2005
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	25.11.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	05.12.2005 bis 19.12.2005
3. a) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 (2) BauGB) (parallel zur öffentlichen Auslegung)	27.02.2006 bis 27.03.2006
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	15.02.2006
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	21.02.2006
4. a) Beschluss über die Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung mit GE	28.06.2007
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	14.07.2007
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	13.07.2007
d) 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 (2) BauGB)	27.07.2007 bis 27.08.2007
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	01.11.2007
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	28.11.2007
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	01.11.2007

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den
A. Bangert
-Bürgermeister-

Amt für Bodenmanagement
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den
A. Bangert
-Bürgermeister-

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Comberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan für das Gebiet "Die Ensterwiesen" Ortsteil Riedelbach	Planungsträger: Gemeinde Weilrod Am Senner 1 61276 Weilrod
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Masstab: 1:1000 Plan Nr.: 1
Planungsstand: Rechtsplan	Zeichner: MW Datum: November 2007
Planungsträger:	Planung: