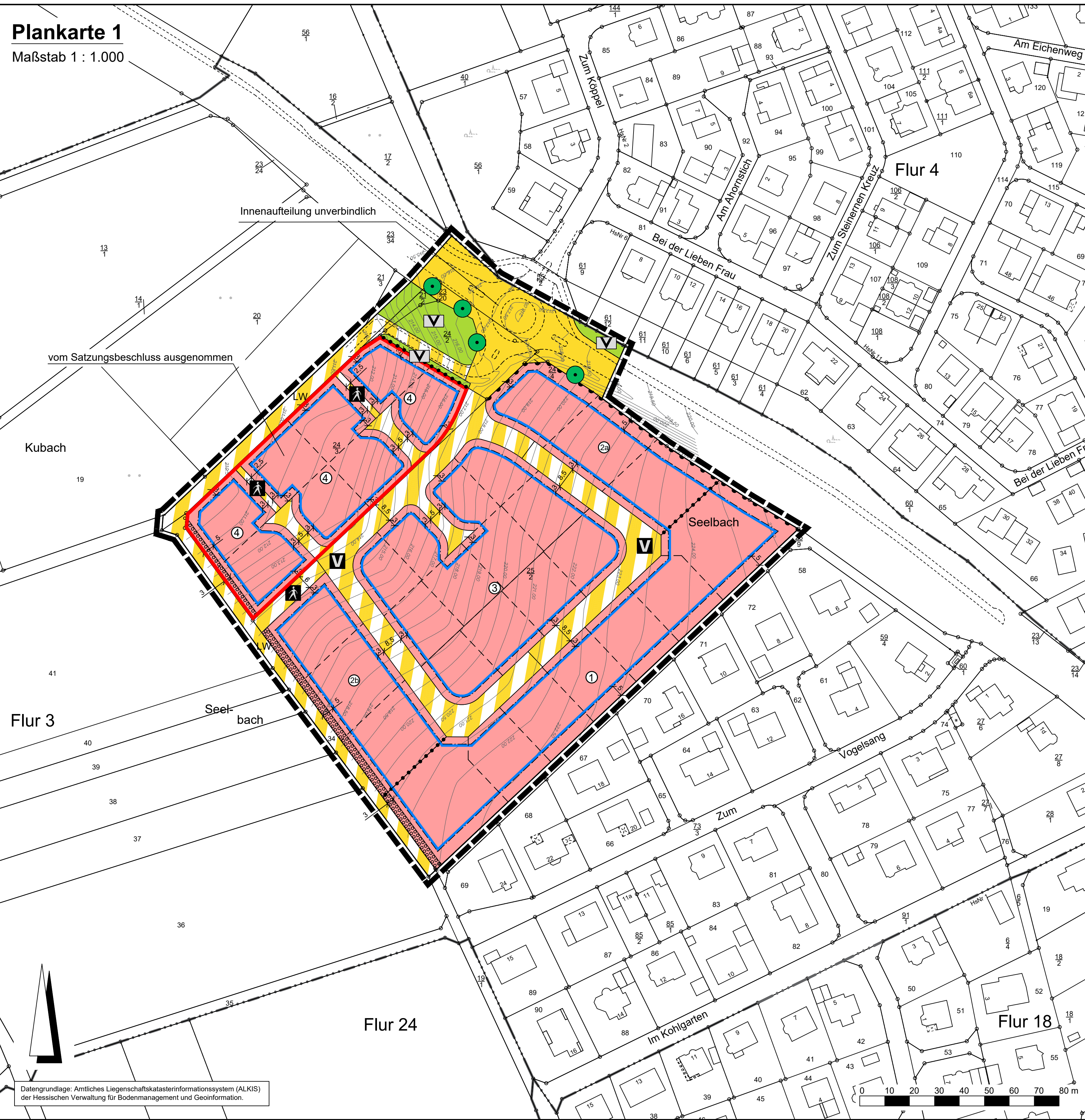


Stadt Weilburg, Stadtteil Kubach

Bebauungsplan "Auf der Seelbach"

Plankarte 1

Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000



Gemarkung Ahausen; Flur 2, Flurstück 56 tlw.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Erdgeschoss-Rohfußboden, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude (bei Flachdächern inkl. Antika)
- TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- LW Landwirtschaftlicher Weg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser Gewinnung mit Angabe der Schutzzone

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Blühwiese (vorgezogene Ersatzmaßnahme für geschützte Vogelarten)
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
- vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH gen. Dach	Flachdach gen. Dach	OKGeb. gen. Dach
1	WA	0,3	0,6	II	o, ED	7,0 m	7,0 m	8,5 m
2a) 2b)	WA	0,3	0,6	II	a, E	7,0 m	7,0 m	8,5 m
3	WA	0,4	0,8	II	o, ED	7,0 m	7,0 m	10,0 m
4	WA	0,3	0,6	II	o, ED	7,0 m	7,0 m	10,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,0 m zulässig.

- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Ild. Nr. 2a und 2b gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden.

- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Ild. Nr. 1, 3 und 4 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Ild. Nr. 2a sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ild. Nr. 2b je Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel - Blühstreifen (vorgezogene Ersatzmaßnahme für geschützte Vogelarten)

Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind mit einer Aussaat für Felderchen geeigneten Blühmischung vorzunehmen. Jährlich ist eine Neuaussaat rechtzeitig vor Brutbeginn vorzunehmen, Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

- 1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO:

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

- 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen der Artenliste unter Ziffer 3.1 als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen vorzunehmen. Es gilt 1 Baum je 25 m² oder eine Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 25 m². Bei der Erstellung des Pflanzschemas sind die Abstandsbestimmungen des §§ 38-40 Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

- 1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dächer:
Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 10°-40° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

2.1.2 Gauben:
Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldach oder Schleppgauben zulässig. Turmhäutchen Aufbauten sind unzulässig.

- 2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedungen:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Mauer- und Betonsockel sind zulässig.

- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:

2.3.1 Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Mind. 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

2.3.2 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.3.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

- Bäume:**
- Acer campestre* Feldahorn
 - Malus domestica* Kultur-Äpfel
 - Prunus avium* Vogel-Kirsche
 - Prunus domestica* Kultur-Pläume
 - Prunus serotina* Traubenkirsche
 - Prunus communis* Kultur-Birne
 - Quercus petraea* Trauben-Eiche
 - Quercus robur* Stiel-Eiche

- Sträucher:**
- Carpinus betulus* Hainbuche
 - Cornus sanguinea* Blutroter Hartweige
 - Corylus avellana* Gemeine Hasel
 - Euonymus europaeus* Gew. Spindelstrauch
 - Prunus spinosa* Schlehe
 - Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus* Gew. Schneeball

- Kletter- und Schlingpflanzen:**
- Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe
 - Hedera helix* Gemeiner Efeu
 - Lonicera caprifolium* Wohlriechendes Geißblatt
 - Lonicera periclymenum* Walgeißblatt
 - Vitis vinifera* Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 3.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Weilburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 3.3 Gemäß § 21 HDStG: Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- 3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 3.5 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Feldlerche
Baumaßnahmen außerhalb der Hauptnutzzeit (März bis September) verhindern das Risiko von Verlusten und Störungen. Bei einem Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsräum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubreden oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.
Monitoring der vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre).

Verfahrensvermerke nach § 13b BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 07.12.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.06.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 18.06.2018
20.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 29.10.2018
30.11.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Weilburger Tageblatt.

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten worden sind.

Weilburg, den _____

Bürgermeister

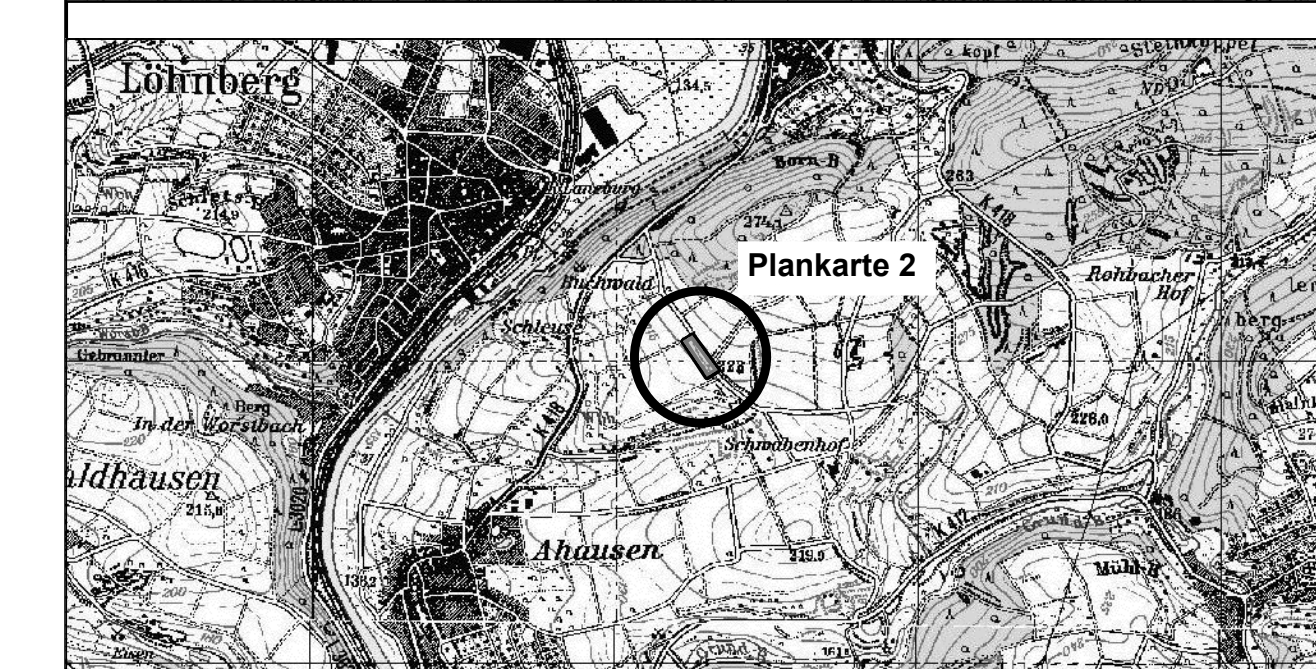
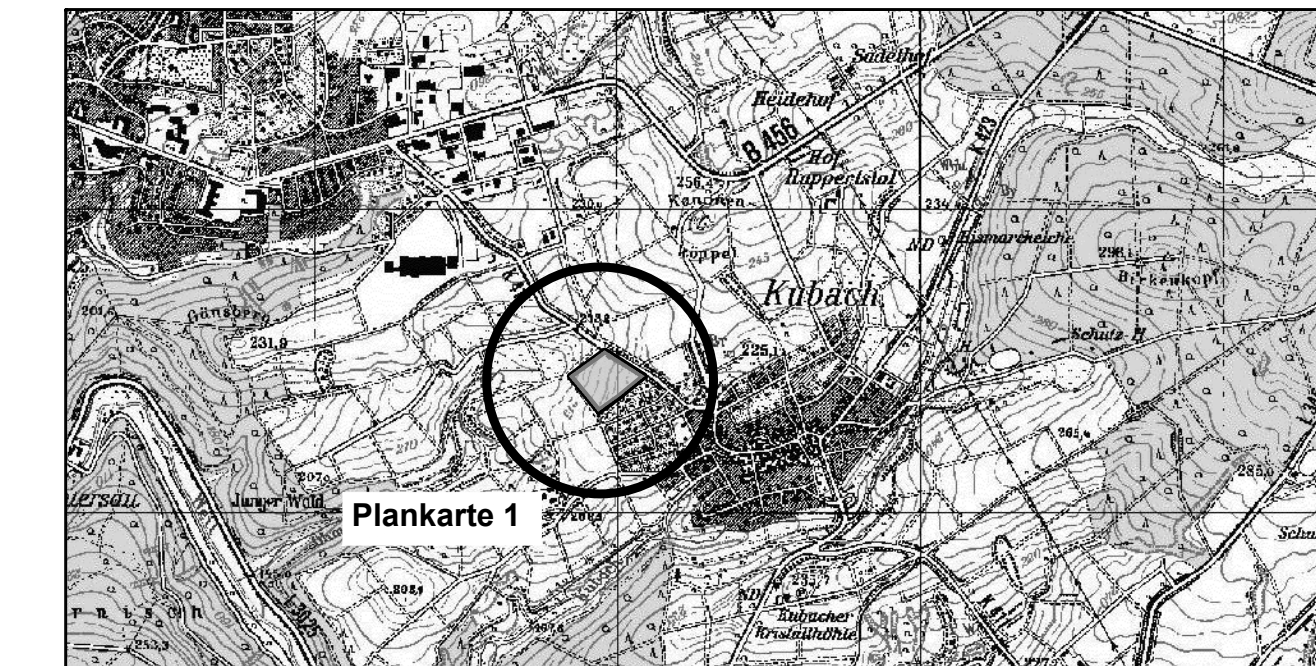
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Weilburg, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 07.06.2018
17.08.2018
27.09.2018
15.01.2019

Beauftragter: Roesling
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000

Satzung