Planzeichnung 1

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hauptvpn	TH max.	FH max.	WE max.
WA 1	0,4	0,8	II	ED	6,5 m	TH + 4,0 m	2
WA 2	0,4	1,0	II	E	6,5 m	TH + 4,0 m	6

Kartengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Gauß-Krüger

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

0,8 — Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,8

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z, z.B. II

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH max. — maximale Traufhöhe, z.B. TH max. = 7,5 m

FH max. — maximale Firsthöhe, z.B. FH max. = 4 m

WE max. — maximal mögliche Wohneinheiten

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

öffentlicher Parkplatz

Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Fläche für Trafostation

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Anpflanzen: Laubbäume

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Beurteilnahzone

Waldrandabstand

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Höhenlinien

Katasternamtliche Darstellungen

Flurgrenze

Polygonpunkt

vorhandene Grundstücks- und Wegeparalelle mit Grenzsteinen

Flurnummer

Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Höhe ist jeweils von der Oberkante Fahrbahnmitte aus zu berechnen und bezieht sich auf die Bereichsbreite in der Parallelrichtung aufgeführten Straßenkörper (Straßenbestandsachse (KOS) zu ermitteln. Bei abgewinkelten Straßenkörpern ist der kürzere erschlossenen Grundstücken ist die niedrigere gelegene Straße als Berieseungsgrundlage anzusetzen.
Die Oberkante Rohfußboden liegt dabei maximal 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 80 cm über den unteren Bezugspunkt.

Schemaskizze

2.3 Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand (bei den Gebäuden mit Flachdach Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufbauten oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche. Die Traufhöhe ist für alle obere Gebäudeabschluss.

2.4 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 4,00 m).
Jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß mit Ausnahme der Antennen und Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im BP Geschossewohnungsbauten vorgesehen WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Grundstücken mit einer Grundfläche von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zulässig, im WA 2 sind je Wohngebäude 4 bis maximal 6 Wohnungen zulässig.
Der festgesetzte Grünanschnitt und jeweil der Grundstücksgrenze ist mindestens 50 % der Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.

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

Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fullwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung einer Einfriedung bzw. Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 2,0 m ist zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Rad- und (private) Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenskarnnermatten, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

7.2 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen. Die seitliche Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Zur Verwendung sollten nur Leuchtkörden mit einer Farbtemperatur von max. 4000 K und Leuchten in insektenrnemender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen.

7.3 A1 Rajeneration einer Streuobstwiese (Gem. Altweilnau, Flur 3, Flst. 16 und 18):
Ausgleichsfläche 1 (10.090 m2) ist mit Ausnahme der Obstbäume vollständig von Gehölzaufwuchs zu befreien. Hierzu sind die Sträucher zwischen den Obstbäumen, und den 28.Z29. Jahre bis 30 cm über dem Boden zurückzuschneiden. Die verbleibenden Stümpfe sind im darauffolgenden Mai bodennah abzuschneiden. Vor Beginn der Maßnahme sind an den Obstbäumen 2 Bibernkästen und 6 Nistkästen zu installieren.
Im Herbst nach der Entbuschung sind gem. Plankarte auf der zentralen Grünlandfläche 15 zwei Reihen aus Hochstamm-Obstbäume in zwei Reihen (Reihenabstand ca. 12 m, Abstand in der Reihe ca. 10 m) mit einem Mindestabstand zu benachbarten Gehölzen von 10 m neu zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume der Sorten aus der durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung). Im Mindestabstand zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
Die Fläche ist nach Abschluss der Entbuschung zu ausfüllen, durch Aufreißen der Grasnarbe (figgy für eine Nachsaat vorzubereiten und mit einer krautarrechen Saatgutmischung für Frischwiesen ein regionaler Herkunft nachzusäen. In der Folge ist die Fläche zweimal jährlich im Juni und September zu mähen. Sämtliches Schnittgut ist auf der Fläche zu belassen und einach Schädlen geschützt werden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Ergänzende Hinweise s. Abschnitt E: Empfehlungen und Hinweise.

7.4 A2 und A3: Extensivcuber und Extensivgrünland (Gem. Altweilnau, Flur 5, Flst. 24 und 25):
Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche 2 (13.002 m2) erfolgt in Form von 12 m breiten Streifen, in wechselnder Fruchtfolge zwischen Sommergetreide, Wintergetreide und Grünbrache. Die Ausgleichsfläche 3 (2.000 m2) ist als Grünland zu nutzen. Die Bewirtschaftung ist dabei im ersten Jahr vorzusehen, dass sich die Pflanzen sich nicht über den Rand hinaus einheimischer Ackerwildkräuter aus regionaler Herkunft. Nach der Ernte ist der Stoppelacker bis zum darauffolgenden Frühjahr unbearbeitet liegen zu lassen.

Das Brachfeld wird im März als Grünbrache eingesät. Zulässiges Saatgut sind Mischungen aus Klee, Luzerne, Esparsette, Erbse, Wicke, Buchweizen, Bornholm, Wiesenkümmel, Dill, Calendula, Hirse, Lein, Senf, Ölrettich, Leindotter, Hirse und Ölsaaten in Mischungen sowie Sommergetreide (Mengenanteil im Saatgut max. 20 %), Landeberger Gemenge und Wickroggen, außerdem Ackerwildkräuter, nicht jedoch hochwüchsige Saatmischungen zur Wildäsung.

Saatvorbereitung und Pflege erfolgen grundsätzlich mechanisch. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger jeweiler Art ist zu unterlassen. Bei Bedarf zulässig sind die mechanische Unkrautbekämpfung, die Düngung mit Festmist und die einmalige Mulchen des Brachfeldes ab Mitte Mai. Die Ernte ist ab Mitte August, die Stoppelbearbeitung erfolgt ab Mitte September zwischen Anfang September und Ende Oktober. Die Ernte ist ab Mitte August, die Bewirtschaftungsruhezeit ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Der Grünlandanteil der Ausgleichsfläche 2 (ca. 5.550 m²) ist nach Abschlüen der Grösnarte auf Teilflächen im Gesamtumfang von 500 m² mit Grassoden aus dem Grünlandbestand der Ausgleichsfläche 1 (Gem. Altweilnau, Flur 3, Flst. Nr. 16 und 18) zu begrünen. Die Grassoden sind Vorkommen von Wiesenraiter (Helictotrichon pratense) und Holcus lanatus (Danthus defloratus) der zuvor gemähten Spenderfläche im Gesamtumfang von 500 m² in ca. 20 cm Tiefe als Soden abzustechen und gleichmäßig verteilt auf die Ausgleichsfläche zu verbringen, auf den vorbereiteten Flächen leicht anzudrücken und zu wässern. Nach Abschluss der Übertragung sind die verbliebenen offenen Bodenstellen mit einer Zusammensaat aus regionaler Herkunft für Magerrasen einzusäen. Beimengungen hochwüchsiger Gräser wie Glatthafer, Wiesenfuchsschwanz, Lieschgras oder Wiesenschwingel sind zu vermeiden. Der aufkommende Bestand ist bei Bedarf zu wässern und einem Krüpfschnitt zu unterziehen. Das Grünland ist in der Folge zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt frühestens Mitte Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung ist unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme auf Ausgleichsfläche A2 und A3 ist dem Eingriff voranzustellen.

7.5 A4: Installation von Nistkästen:
An geeigneten Standorten am nordöstlichen Ortsrand von Altweilnau sind insgesamt 18 Nistkästen für Vögel und 2 Fledermauskästen zu installieren und 3 Haßlöchlerkästen zu installieren und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenbegrenzenden Außenflassen von Gebäuden anzubringen, auf unpassierbaren An- und Aßflug ist zu achten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff vorzuziehen.

7.6 A5: Installation von Fledermauskästen:
Vor Abriss der Gartenhütten bzw. vor Rodung des Baumbestandes ist im funktionalen Umfeld ein Fledermauskasten für eine eventuell erforderliche Notunterkunft von Fledermäusen aufzuhängen. Hierbei gilt der Hinweis zu 9.3.
Die Kästen sind an den Gebäuden/Gartenhütten/Bäumen sind pro betroffener Baumhöhle oder zerstörtem potentiellen Fassadenquartier an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet jeweils drei funktional ähnliche Fledermauskästen zu installieren. Die Ersatzkästen für Fassadenverstecke können auch in die Fassade neu zu errichtender Gebäude integriert werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.

7.7 A6: Heckenpflanzung:
Auf Flst. 15, Flur 1, Gem Marzlar Altweilnau („Am Nussäckchen"), sind beeren- und nusstragende Sträucher in Form einer Hecke anzupflanzen und fünf Hochstämme auf Hochbeten oder Holz Gebäuden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.

7.8 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind über fünf Jahre einen jährlichen Monitoring zu unterziehen. Für die Maßnahmen A2 und A3 sind sowohl die Brutvogelkartierung als auch eine Kartierung der Vegetation und der vorkommenden Tagfalter vorzunehmen. Ein entsprechender Bericht ist jeweil zum Ende der Monitoringjahre vorzulegen.
Jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Fläche 1: Pro Wohngrundstück ist 1 Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) bewährter Sorten anzupflanzen, zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als Rasen oder Wiese zu gestalten.
Fläche 2: Auf der Fläche sind 50 Straucher der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche 3: Je 150 m² angefangener Fläche sind mind. 50 Sträucher der Artenliste 3 zu setzen. Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindestlinie von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Auf der Fläche wachsende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ihr Flächenanteil auf die Zahl der zu pflanzenden Sträucher anzurechnen.

8.2 Innerhalb der sonstigen privaten Grünfläche „Waldrand" ist auf das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten.

9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus umstiltbar wirkenden Recht ergeben:
Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

9.2 Rückschnitte, Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.z29. Februar eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

9.3 Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Witterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Bäumen, in denen sich Baumhöhlen befinden können (Insbes. Obstbäume) sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen, Bilchen und Vögeln hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder Bilchen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (bei Schlafend) in einen benetzgestellten Nistkasten zu setzen.

9.4 Die Beseitigung strauchartiger Gehölze muss als schonende Rodung erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen" der Gehölze ohne schweres Gerät. Das Schnittgut wird nach zwei Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach dem Verlassen der Winterquartiere (Mai/April – je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet.

9.5 Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche, Ringelnatter, Schlingnatter) empfehlen wir vorsorglich der Bauausführung sicherzustellen, dass das Tiöten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in die angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Strauchen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird sichergestellt, dass die Tiöten von Individuen vermieden wird. Die Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in die angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Strauchen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird sichergestellt, dass die Tiöten von Individuen vermieden wird. Die Maßnahmen sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform/Dachneigung
Für die Hauptnutzung sind geneigte Dachflächen zulässig. Flachdächer (0 – 10° Dachneigung) sind bei Wohngebäude und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

1.2 Dacheindeckung
Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachaufbauten
Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, jedoch ist vom First des Hauptdaches ein Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Weiter müssen weitere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, wie sie horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen.

1.4 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für the Traufe des Hauptdaches.

1.5 Außerständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.6 Stafflegeschosse
Stafflegeschosse sind straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

2.1 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.
2.2 Ausnahmen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3 Einfriedungen und Stützmauern

3.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionewände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,50 m (mit der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützen sind mit Natursteln zu verkleiden.

4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

4.1 Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Gärtchenanlagen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit Ausnahme der Flächen nach A 8 zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten.
Merlar gilt: 1 Strauch; 5 m2, 1 Baum 2. Ordnung; 50 m2, 1 Baum 1. Ordnung; 100 m2, Bei der Auswahl der Gehölze ist darauf zu achten, dass sie einheimisch und standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 1 und 3 zu verwenden.

4.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststoffflien sind unzulässig.

5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubstrauchen dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemission abzuschirmen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das Niederschlagswasser von nicht überdacht begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen nach Bedarf nachweislich nicht versickert werden kann. Vorausetzung für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

1.3 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen nach Bedarf nachweislich nicht versickert werden kann. Vorausetzung für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

1.4 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für the Traufe des Hauptdaches.

1.5 Außerständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.6 Stafflegeschosse
Stafflegeschosse sind straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

2.1 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.
2.2 Ausnahmen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3 Einfriedungen und Stützmauern

3.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionewände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,50 m (mit der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützen sind mit Natursteln zu verkleiden.

4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

4.1 Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Gärtchenanlagen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit Ausnahme der Flächen nach A 8 zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten.
Merlar gilt: 1 Strauch; 5 m2, 1 Baum 2. Ordnung; 50 m2, 1 Baum 1. Ordnung; 100 m2, Bei der Auswahl der Gehölze ist darauf zu achten, dass sie einheimisch und standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 1 und 3 zu verwenden.

4.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststoffflien sind unzulässig.

5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubstrauchen dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemission abzuschirmen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baumrichtgleitung aktuelle Satzung.

2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettfunde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Baufreihaltezone

Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich):

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. baulichen Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

4 Altlasten

4.1 Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlastengesetz (HAltG) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochtaunuskreises, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W1 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.

4.2 Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Hessen, Stand: 01.01.2017 (Amtsblatt des Landes Hessen 2/2017 S. 44) sowie des Merkblattes „Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Ausfuhrasterial erstrichen. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung des Abfallbereichs (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallverbrauch) ist dem Landrat des Hochtaunuskreises sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

5 Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

E) Empfehlungen und Hinweise

1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind erwünscht.

2 Die Verwendung von Niederschlagswasser für die Toilettenspülung wird empfohlen.

3 Bei der Gestaltung von Wege-, Terrassen- und Stellplatzflächen wird die Verwendung heller Materialien empfohlen.

4 Hinweise zu den Festsetzungen nach A 7

4.1 Zu A 7.3 (Maßnahme A1): Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstbestandes. Ziel ist die dauerhafte Wiederherstellung einer Streuobstbestandes auf extensiv genutzten Grünland. Wegen der zu erwartenden Wurzelbrut sind die Maßnahmen in den Folgejahren gut ganz oder teilweise zu wiederholen. Die zeitliche Stellung der Einzelmaßnahmen dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote und dem Schutz brütender Vögel.
Die Obstbaumpflanzungen erfolgen im Reihenabstand von 12 m, der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m. Wurzelschutz durch Sechskantpfleiöt erstellen zu müssen. Die Pflanzung ist nach hohen Aufkommen an Wühlmäusen, ansonsten sollte er im Interesse der Wurzelentwicklung unterbleiben. Die Pflanzung ist mit Pfählen, Verbiß- und Fegeschutz, Wühlmausschutz, Baumwachs gegen Sonnenrestrahlung zu artfen (