

Gemeinde Wehrheim, Ortsteil Pfaffenwiesbach

Bebauungsplan "Lindenstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzeichenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 26.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
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 Bezugspunkt, hier:
OKGee Oberkante Gebäude in m über Fahrbahn Flur 1 Flurstück 323

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung:

Retentionsbecken

Überschungsungsgebiet (nachrichtlich)

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: Retentionsmulde

Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Geplante Parkplätze (unverbindlich)

Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGee	Bauweise
1	WA	0,5	1,0	II	11,0 m	o

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 (1) Abs. 4 BauGB:
Der Abstand zwischen dem Rand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt bzw. Garageneinfahrt beträgt mind. 5m.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

1.2.1 Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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

Innerhalb der Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Retentionsmulde als unbefestigtes Becken anzulegen. Der Grund der Retentionsmulde, ihre Böschungen und die angrenzenden Flächen sind durch Einsatz mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutergut als Extensivgrünland zu entwickeln.
Bewirtschaftungsanweisung: Die Fläche ist nach der Einsatz zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen, eine Düngung ist unzulässig.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Altiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen. (Artenliste unter 3.1) Das Substrat für die Dachbegrünung muss in der Fläche eine Auflagenstärke von mind. 10 cm haben.

2 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Flachdächer sind zulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Zulässig sind offene Einfriedungen sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei zählen 1 Baum 25 m² und 1 Strauch 2 m². Blühende Ziersträucher und Arten aller Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Hinweise

3.1 Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Artenliste Dachbegrünung:
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Allium schoenoprasum</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	<i>Calamintha nepeta</i> ssp. <i>Nepeta</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Gew. Rosskastanie</i>	<i>Campanula spec.</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>	<i>Dianthus deltoides</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Pyrus communis</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>	

Kleinstbäume:	Artenliste Dachbegrünung:
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriff Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>

Sträucher:	Artenliste Dachbegrünung:
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gew. Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gew. Liguster</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnlicher Spindelstrauch</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa tomentosa</i>	<i>Fitz-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Kletter- und Schlingpflanzen:	Artenliste Dachbegrünung:
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gewöhnliche Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Gemeiner Efeu</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Wohnreihendes Geißblatt</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Waldgeißblatt</i>
<i>Vitis vinifera</i>	<i>Echter Wein</i>

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

3.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zur Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.

3.3 Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes steht unter dem Vorbehalt einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Behörde.

3.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDöSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDöSchG erforderlich werden.

3.5 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

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

3.7 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.8 Ergänzend zu 2.1 gilt die Gestaltungssatzung "Alt-Pfaffenwiesbach" in der zur Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksamen Fassung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Wehrheim, den

Bürgermeister