

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 28.05.2016 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- 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:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- 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: Retentionsmaße
- 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	OKGeb.	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	11,0m	o

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

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 (1) Abs. 4 BauGB:
Der Abstand zwischen dem Rand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Garagenfläche bzw. Garageneinfahrt beträgt mind. 5m.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Rad- und Gehwege sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 1.2.1 Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger 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 Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutergemisch als Extensivgrünland zu entwickeln.
Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen, eine Düngung ist unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Flachdächer sind zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB LV.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.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB LV.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:
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Aesculus hippocastanum - Gew. Rosskastanie
 - Betula pendula - Hänge-Birke
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Bäume 2. Ordnung:
- Carpinus betulus - Hainbuche
 - Juglans regia - Edle Walnuss
 - Populus tremula - Zitter-Pappel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Pyrus communis - Kultur-Birne
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Salix caprea - Sal-Weide
- Kleimbäume:
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Crataegus laevigata - Zweigk. Weißdorn
 - Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 - Salix caprea - Sal-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sorbus aria - Edle Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sträucher:
- Berberis vulgaris - Gew. Berberitze
 - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 - Corylus avellana - Gemeine Hasel
 - Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
 - Crataegus laevigata - Zweigk. Weißdorn
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Gewöhnlicher Spindelstrauch
 - Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
 - Lonkera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Rosa canina - Hund-Rose
 - Rosa tomentosa - Füll-Rose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Kletter- und Schlingpflanzen:
- Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
 - Hedera helix - Gemeiner Efeu
 - Lonicera caprifolium - Weinröhrendes Geißblatt
 - Lonkera periclymenum - Waldgeißblatt
 - Vitis vinifera - Echter Wein
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

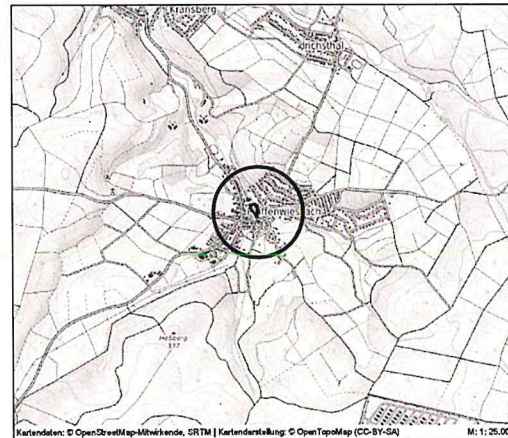
- Es gilt die Satzplattsatzung der Gemeinde Wehrheim in der zur Zeitpunkt der Baugrabenstellung wirksamen Fassung.
- Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des Übersichtsungsgebietes steht unter dem Vorbehalt einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Behörde.
- Wenn bei Erdbearbeitungen Bodenmerkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStG). In diesen Fällen ist die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschützliche Genehmigung nach § 16 HDStG erforderlich.
- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet 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.
- 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.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abgesehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ergänzend zu 2.1 gilt die Gestaltungssatzung "Alt-Pfaffenwiesbach" in der zur Zeitpunkt der Baugrabenstellung 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 LV.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 Rechtsverwirklichung 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: _____

Variante 1

Gemeinde Wehrheim
Ortsteil Pfaffenwiesbach
Bebauungsplan "Lindenstraße"



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Vellmarberg | T. +49 561 98441-22 | F. +49 561 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 05.07.2017
05.09.2018
12.02.2019
07.12.2021

Entwurf

Projektleitung: Fischer
CAD: Andermann / Voith
Maßstab: 1:500
Projektnummer: _____