

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude der ehemaligen Mühle Beuneweg 19 zu den im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß auf 0,35 festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstmaß auf 0,75 festgesetzt.

2.4 Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß auf 2 Geschosse festgesetzt.

2.5 Wandhöhen/ Gebäudehöhen
Gemäß § 16 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig) und die maximale zulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenbestimmungen ist die Höhe der Oberkante des Weges unmittelbar vor der westlichen Grundstücksgrenzen im Abstand von 10,0 m zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 108/87.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht dies der Firsthöhe. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses von Gebäuden in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 0,20 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegen.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses von Gebäuden in der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche darf max. 1,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt liegen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch untergeordnete, technikbedingte und -genutzte Aufbauten, wie z.B. solartechnische Anlagen, Antennen, überschritten werden.

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die zulässige Bauweise ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit abweichender Bauweise muss an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind so zu befestigen, dass das anfallende Oberflächenwasser versickern kann.

5.2 Beim Umbau oder Neubau von Gebäuden sind an geeigneten Standorten insgesamt fünf Quartierangebote für Fledermäuse herzustellen (Fledermauskästen oder einzubauende Fledermaussteine).

5.3 Für die im Plangebiet vorkommende Brutvogelart Haussperling sind an den Gebäuden insgesamt mindestens drei Nistkästen für Brutkolonien mit jeweils drei Niststätten zu installieren.

6.0 FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b BauGB)

6.1 Zu erhaltende Bäume gemäß Planeintrag sind dauerhaft zu erhalten. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Private Grundstücksflächen
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Garagen und sonstige Gebäude mit einer Breite von bis zu 5,00 m sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 40°, bei Pultdächern 10° bis 30°.

Der First von Gebäuden ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu errichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. 2010, S. 548), ge-ändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 014 (BGBl. I S. 1724).

HINWEISE

Überschwemmungsgebiet

Am Mühlbach ist von km 18,3 bis km 3,1 ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgestellt. Die im Plangebiet östlich des Mühlbachs gelegene Fläche des Überschwemmungsgebiets ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land" im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Schädliche Bodenverunreinigungen

Bei Baumaßnahmen ist auf organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen.

Artenschutz

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Der Abriss von Gebäuden soll aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Stellplatz- und Ablösesatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt.