



Stadt Weilburg, Stadtteil Kubach

**Textliche Festsetzungen
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
„Auf der Seelbach“**

Planstand: 07.06.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roefßing

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 lfd. Nr. 2 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. 1 Nr. 6 BauGB:
- Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 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 lfd. Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.
- 1.5 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.
- 1.6 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.
- 1.7 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 Anpflanzung 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.
- 1.8 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. § 81 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 nicht glänzende Materialien in roten und dunkeln 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 Schleppegauben zulässig. Turmähnliche Aufbauten sind unzulässig.

2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 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. Mauersockel sind zulässig. Betonsockel sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 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. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:

2.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen 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 vorgesetzte 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:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus serotina</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Spindelstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Wohlrichendes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Vitis vinifera</i>	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 HDSchG: 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 HDSchG 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 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.
- 3.4.2 Gemäß § 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.