



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
41 WA	1	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen, BauVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977 o = offene Bauweise gem. § 22 BauVO

- 1.1 Die Bauweise, die überbauten Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Pflanzensannde (Pfla) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugsgröße für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der angrenzenden natürlichen Gelände.
- 1.1.3 Markante Flächen des Erdgeschosses bzw. des untersten Obergeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses messen, höchstens nicht mehr als 0,2 m in Höhe und weiträumig nicht mehr als 0,20 m unter dem Dachansatz des natürlichen Geländes liegen.
- 1.1.4 Die überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauVO durch Bauplan und Baulinien festgesetzt.
- 1.1.5 Die der Vorplanung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Baubestimmungen gem. § 22 (4) BauVO durch Grenzbebauung zulässig auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BBauG
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 7,0 m und einer Höhe bis 2,50 m sind in der Regel an der in Plan festgesetzten Stelle zu errichten und zwar in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude.
- 1.2.2 Garagen im Erd- bzw. Untergeschoss der baulichen Anlagen sind sofern Belange der Verkehrssicherheit und historischer Gestaltungspunkte nicht entgegenstehen, zulässig.
- 1.2.3 Es dürfen mit Genehmigung des Kreisbauamtes statt Garagen Stellplätze errichtet werden.
- 1.3 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) BBauG
- 1.3.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage und die Anschließbarkeit an den öffentlichen Strassenraum müssen vor Errichtung der Bauarbeiten beim Gemeindebauamt eintragen werden.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauVO
- 1.4.1 Die in § 23 (5) BauVO benannte Zulässigkeit von Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauVO auch außerhalb der überbauten Fläche wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
- 1.5 Flächen für Aufstufungen und Abbräunungen
- 1.5.1 Aufstufungen und Abbräunungen, die durch Straßenbau entstehen, sind auf den Grundstücke zu bilden, Aufstufungen sind auf den Baugrundstücken zu vermeiden.
- 1.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) BBauG
- 1.6.1 Die in Bebauungsplan festgesetzten und durch Planzeichnungs (tr) näher bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wetterberg zu belasten, es sei denn, es ist ausdrücklich von der Leitungsbefreiung befreit.
- 1.7 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) BBauG
- 1.7.1 In den entsprechenden der Zeichnung durch die Planzeichnung näher bestimmten Linien (Pflanzreihen für Bäume und Sträucher) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten (Liste der Pflanzarten siehe Bebauungsplan).
- 1.7.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindungs- bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Absterben nachzupflanzen.
- 1.8 Sicherung der Infrastruktur gem. § 9a (1) BBauG
- 1.8.1 Gemäß § 9a (1) BBauG wird festgesetzt, daß die in Plan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen des Gebietes erst fortgeführt werden darf, wenn die Errichtung von Anlagen zur Absicherung des Gebietes sichergestellt ist und die Anlagen zum Zeitpunkt der Nutzung der Wohnfläche betriebsbereit sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

- 2.1 Zulässig sind Satteldächer, bei versetzten Geschossen auch Putzdächer, mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig, bei Garagen auch Flachdächer, der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) gilt auch für die Hauptfriesrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig. Der Aufbau des Dachgeschosses ist im Zusammenhang mit der darunterliegenden Wohnung zulässig.
- 2.1.1 Dächer sind bis zu 25 cm zulässig. Entsteht ein Dremel aufgrund eines Fassadenversatzes, so darf er eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, soweit kein Kollisionsnach § 2 (4) HBO entsteht.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig, Dachansätze sind bis zur Hälfte der Gebäudehöhe und bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Fassade zulässig.
- 2.2 Farbige Kunststoffe und Verkleidungen
- 2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verkleidungen sind an den Wohngebäuden und Garagen - mit Ausnahme der Fenster- und Türflächen - sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile, z.B. für Regenrinnen, Windschutz- und Sonnenschutz und Balkonbrüstungen nicht gestattet.
- 2.3 Einfriedigungen
- 2.3.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,00 m Höhe) sind zulässig:
a) Rasenkanntesteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen
b) Holzzaun
c) massive Grundstücksbefestigung und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Neigung dieses erforderlich sind.
2.3.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückeinfriedigungen sind gemeinsame Mäuerchen- und Holzmauern bis 1,00 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Hecken/Flanzungen beidseitig verdeckt werden.
- 2.4 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 2.4.1 Die Flächen zwischen der Straßengrenze und den Gebäuden sind als landschaftstypisch gestaltete offene Vorplätze anzulegen.
- 2.4.2 Ausnahmen sind bei einer Vorplatzbreite von über 6,00 m hinter der 6 m-Linie zulässig.
- 2.5 Mülltonnenstellplätze
- 2.5.1 Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.
- 2.6 Solaranlagen
- 2.6.1 Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Bauplatzes einfügen.

Genehmigt
mit Vfg. vom 14. Juli 2004
AN/VS-6/F 04/08
Darmstadt, den 14. Juli 2004
Der Regierungspräsident im Auftrage

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES gem. § 9 (7) BBauG

Folgende Grundstücke der Flur 10 fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wetterberg":
 Flur 10, Nr.: 92/6; 92/7; 92/8; 92/9; 92/10; 92/11; 92/12; 92/13; 92/14; 92/15; 92/16; 92/17; 92/18; 92/19; 92/20; 92/21; 92/22; 92/23; 92/24; 92/25; 92/26; 92/27; 92/28; 92/29; 92/30; 92/31; 92/32; 92/33; 92/34; 92/35; 92/36; 92/37; 92/38; 92/39; 92/40; 92/41; 92/42; 92/43; 92/44; 92/45; 92/46; 92/47; 92/48; 92/49; 92/50; 92/51; 92/52; 92/53; 92/54; 92/55; 92/56; 92/57; 92/58; 92/59; 92/60; 92/61; 92/62; 92/63; 92/64; 92/65; 92/66; 92/67; 92/68; 92/69; 92/70; 92/71; 92/72; 92/73; 92/74; 92/75; 92/76; 92/77; 92/78; 92/79; 92/80; 92/81; 92/82; 92/83; 92/84; 92/85; 92/86; 92/87; 92/88; 92/89; 92/90; 92/91; 92/92; 92/93; 92/94; 92/95; 92/96; 92/97; 92/98; 92/99; 92/100; 92/101; 92/102; 92/103; 92/104; 92/105; 92/106; 92/107; 92/108; 92/109; 92/110; 92/111; 92/112; 92/113; 92/114; 92/115; 92/116; 92/117; 92/118; 92/119; 92/120; 92/121; 92/122; 92/123; 92/124; 92/125; 92/126; 92/127; 92/128; 92/129; 92/130; 92/131; 92/132; 92/133; 92/134; 92/135; 92/136; 92/137; 92/138; 92/139; 92/140; 92/141; 92/142; 92/143; 92/144; 92/145; 92/146; 92/147; 92/148; 92/149; 92/150; 92/151; 92/152; 92/153; 92/154; 92/155; 92/156; 92/157; 92/158; 92/159; 92/160; 92/161; 92/162; 92/163; 92/164; 92/165; 92/166; 92/167; 92/168; 92/169; 92/170; 92/171; 92/172; 92/173; 92/174; 92/175; 92/176; 92/177; 92/178; 92/179; 92/180; 92/181; 92/182; 92/183; 92/184; 92/185; 92/186; 92/187; 92/188; 92/189; 92/190; 92/191; 92/192; 92/193; 92/194; 92/195; 92/196; 92/197; 92/198; 92/199; 92/200; 92/201; 92/202; 92/203; 92/204; 92/205; 92/206; 92/207; 92/208; 92/209; 92/210; 92/211; 92/212; 92/213; 92/214; 92/215; 92/216; 92/217; 92/218; 92/219; 92/220; 92/221; 92/222; 92/223; 92/224; 92/225; 92/226; 92/227; 92/228; 92/229; 92/230; 92/231; 92/232; 92/233; 92/234; 92/235; 92/236; 92/237; 92/238; 92/239; 92/240; 92/241; 92/242; 92/243; 92/244; 92/245; 92/246; 92/247; 92/248; 92/249; 92/250; 92/251; 92/252; 92/253; 92/254; 92/255; 92/256; 92/257; 92/258; 92/259; 92/260; 92/261; 92/262; 92/263; 92/264; 92/265; 92/266; 92/267; 92/268; 92/269; 92/270; 92/271; 92/272; 92/273; 92/274; 92/275; 92/276; 92/277; 92/278; 92/279; 92/280; 92/281; 92/282; 92/283; 92/284; 92/285; 92/286; 92/287; 92/288; 92/289; 92/290; 92/291; 92/292; 92/293; 92/294; 92/295; 92/296; 92/297; 92/298; 92/299; 92/300; 92/301; 92/302; 92/303; 92/304; 92/305; 92/306; 92/307; 92/308; 92/309; 92/310; 92/311; 92/312; 92/313; 92/314; 92/315; 92/316; 92/317; 92/318; 92/319; 92/320; 92/321; 92/322; 92/323; 92/324; 92/325; 92/326; 92/327; 92/328; 92/329; 92/330; 92/331; 92/332; 92/333; 92/334; 92/335; 92/336; 92/337; 92/338; 92/339; 92/340; 92/341; 92/342; 92/343; 92/344; 92/345; 92/346; 92/347; 92/348; 92/349; 92/350; 92/351; 92/352; 92/353; 92/354; 92/355; 92/356; 92/357; 92/358; 92/359; 92/360; 92/361; 92/362; 92/363; 92/364; 92/365; 92/366; 92/367; 92/368; 92/369; 92/370; 92/371; 92/372; 92/373; 92/374; 92/375; 92/376; 92/377; 92/378; 92/379; 92/380; 92/381; 92/382; 92/383; 92/384; 92/385; 92/386; 92/387; 92/388; 92/389; 92/390; 92/391; 92/392; 92/393; 92/394; 92/395; 92/396; 92/397; 92/398; 92/399; 92/400; 92/401; 92/402; 92/403; 92/404; 92/405; 92/406; 92/407; 92/408; 92/409; 92/410; 92/411; 92/412; 92/413; 92/414; 92/415; 92/416; 92/417; 92/418; 92/419; 92/420; 92/421; 92/422; 92/423; 92/424; 92/425; 92/426; 92/427; 92/428; 92/429; 92/430; 92/431; 92/432; 92/433; 92/434; 92/435; 92/436; 92/437; 92/438; 92/439; 92/440; 92/441; 92/442; 92/443; 92/444; 92/445; 92/446; 92/447; 92/448; 92/449; 92/450; 92/451; 92/452; 92/453; 92/454; 92/455; 92/456; 92/457; 92/458; 92/459; 92/460; 92/461; 92/462; 92/463; 92/464; 92/465; 92/466; 92/467; 92/468; 92/469; 92/470; 92/471; 92/472; 92/473; 92/474; 92/475; 92/476; 92/477; 92/478; 92/479; 92/480; 92/481; 92/482; 92/483; 92/484; 92/485; 92/486; 92/487; 92/488; 92/489; 92/490; 92/491; 92/492; 92/493; 92/494; 92/495; 92/496; 92/497; 92/498; 92/499; 92/500; 92/501; 92/502; 92/503; 92/504; 92/505; 92/506; 92/507; 92/508; 92/509; 92/510; 92/511; 92/512; 92/513; 92/514; 92/515; 92/516; 92/517; 92/518; 92/519; 92/520; 92/521; 92/522; 92/523; 92/524; 92/525; 92/526; 92/527; 92/528; 92/529; 92/530; 92/531; 92/532; 92/533; 92/534; 92/535; 92/536; 92/537; 92/538; 92/539; 92/540; 92/541; 92/542; 92/543; 92/544; 92/545; 92/546; 92/547; 92/548; 92/549; 92/550; 92/551; 92/552; 92/553; 92/554; 92/555; 92/556; 92/557; 92/558; 92/559; 92/560; 92/561; 92/562; 92/563; 92/564; 92/565; 92/566; 92/567; 92/568; 92/569; 92/570; 92/571; 92/572; 92/573; 92/574; 92/575; 92/576; 92/577; 92/578; 92/579; 92/580; 92/581; 92/582; 92/583; 92/584; 92/585; 92/586; 92/587; 92/588; 92/589; 92/590; 92/591; 92/592; 92/593; 92/594; 92/595; 92/596; 92/597; 92/598; 92/599; 92/600; 92/601; 92/602; 92/603; 92/604; 92/605; 92/606; 92/607; 92/608; 92/609; 92/610; 92/611; 92/612; 92/613; 92/614; 92/615; 92/616; 92/617; 92/618; 92/619; 92/620; 92/621; 92/622; 92/623; 92/624; 92/625; 92/626; 92/627; 92/628; 92/629; 92/630; 92/631; 92/632; 92/633; 92/634; 92/635; 92/636; 92/637; 92/638; 92/639; 92/640; 92/641; 92/642; 92/643; 92/644; 92/645; 92/646; 92/647; 92/648; 92/649; 92/650; 92/651; 92/652; 92/653; 92/654; 92/655; 92/656; 92/657; 92/658; 92/659; 92/660; 92/661; 92/662; 92/663; 92/664; 92/665; 92/666; 92/667; 92/668; 92/669; 92/670; 92/671; 92/672; 92/673; 92/674; 92/675; 92/676; 92/677; 92/678; 92/679; 92/680; 92/681; 92/682; 92/683; 92/684; 92/685; 92/686; 92/687; 92/688; 92/689; 92/690; 92/691; 92/692; 92/693; 92/694; 92/695; 92/696; 92/697; 92/698; 92/699; 92/700; 92/701; 92/702; 92/703; 92/704; 92/705; 92/706; 92/707; 92/708; 92/709; 92/710; 92/711; 92/712; 92/713; 92/714; 92/715; 92/716; 92/717; 92/718; 92/719; 92/720; 92/721; 92/722; 92/723; 92/724; 92/725; 92/726; 92/727; 92/728; 92/729; 92/730; 92/731; 92/732; 92/733; 92/734; 92/735; 92/736; 92/737; 92/738; 92/739; 92/740; 92/741; 92/742; 92/743; 92/744; 92/745; 92/746; 92/747; 92/748; 92/749; 92/750; 92/751; 92/752; 92/753; 92/754; 92/755; 92/756; 92/757; 92/758; 92/759; 92/760; 92/761; 92/762; 92/763; 92/764; 92/765; 92/766; 92/767; 92/768; 92/769; 92/770; 92/771; 92/772; 92/773; 92/774; 92/775; 92/776; 92/777; 92/778; 92/779; 92/780; 92/781; 92/782; 92/783; 92/784; 92/785; 92/786; 92/787; 92/788; 92/789; 92/790; 92/791; 92/792; 92/793; 92/794; 92/795; 92/796; 92/797; 92/798; 92/799; 92/800; 92/801; 92/802; 92/803; 92/804; 92/805; 92/806; 92/807; 92/808; 92/809; 92/810; 92/811; 92/812; 92/813; 92/814; 92/815; 92/816; 92/817; 92/818; 92/819; 92/820; 92/821; 92/822; 92/823; 92/824; 92/825; 92/826; 92/827; 92/828; 92/829; 92/830; 92/831; 92/832; 92/833; 92/834; 92/835; 92/836; 92/837; 92/838; 92/839; 92/840; 92/841; 92/842; 92/843; 92/844; 92/845; 92/846; 92/847; 92/848; 92/849; 92/850; 92/851; 92/852; 92/853; 92/854; 92/855; 92/856; 92/857; 92/858; 92/859; 92/860; 92/861; 92/862; 92/863; 92/864; 92/865; 92/866; 92/867; 92/868; 92/869; 92/870; 92/871; 92/872; 92/873; 92/874; 92/875; 92/876; 92/877; 92/878; 92/879; 92/880; 92/881; 92/882; 92/883; 92/884; 92/885; 92/886; 92/887; 92/888; 92/889; 92/890; 92/891; 92/892; 92/893; 92/894; 92/895; 92/896; 92/897; 92/898; 92/899; 92/900; 92/901; 92/902; 92/903; 92/904; 92/905; 92/906; 92/907; 92/908; 92/909; 92/910; 92/911; 92/912; 92/913; 92/914; 92/915; 92/916; 92/917; 92/918; 92/919; 92/920; 92/921; 92/922; 92/923; 92/924; 92/925; 92/926; 92/927; 92/928; 92/929; 92/930; 92/931; 92/932; 92/933; 92/934; 92/935; 92/936; 92/937; 92/938; 92/939; 92/940; 92/941; 92/942; 92/943; 92/944; 92/945; 92/946; 92/947; 92/948; 92/949; 92/950; 92/951; 92/952; 92/953; 92/954; 92/955; 92/956; 92/957; 92/958; 92/959; 92/960; 92/961; 92/962; 92/963; 92/964; 92/965; 92/966; 92/967; 92/968; 92/969; 92/970; 92/971; 92/972; 92/973; 92/974; 92/975; 92/976; 92/977; 92/978; 92/979; 92/980; 92/981; 92/982; 92/983; 92/984; 92/985; 92/986; 92/987; 92/988; 92/989; 92/990; 92/991; 92/992; 92/993; 92/994; 92/995; 92/996; 92/997; 92/998; 92/999; 93/1; 93/2; 93/3; 93/4; 93/5; 93/6; 93/7; 93/8; 93/9; 93/10; 93/11; 93/12; 93/13; 93/14; 93/15; 93/16; 93/17; 93/18; 93/19; 93/20; 93/21; 93/22; 93/23; 93/24; 93/25; 93/26; 93/27; 93/28; 93/29; 93/30; 93/31; 93/32; 93/33; 93/34; 93/35; 93/36; 93/37; 93/38; 93/39; 93/40; 93/41; 93/42; 93/43; 93/44; 93/45; 93/46; 93/47; 93/48; 93/49; 93/50; 93/51; 93/52; 93/53; 93/54; 93/55; 93/56; 93/57; 93/58; 93/59; 93/60; 93/61; 93/62; 93/63; 93/64; 93/65; 93/66; 93/67; 93/68; 93/69; 93/70; 93/71; 93/72; 93/73; 93/74; 93/75; 93/76; 93/77; 93/78; 93/79; 93/80; 93/81; 93/82; 93/83; 93/84; 93/85; 93/86; 93/87; 93/88; 93/89; 93/90; 93/91; 93/92; 93/93; 93/94; 93/95; 93/96; 93/97; 93/98; 93/99; 94/1; 94/2; 94/3; 94/4; 94/5; 94/6; 94/7; 94/8; 94/9; 94/10; 94/11; 94/12; 94/13; 94/14; 94/15; 94/16; 94/17; 94/18; 94/19; 94/20; 94/21; 94/22; 94/23; 94/24; 94/25; 94/26; 94/27; 94/28; 94/29; 94/30; 94/31; 94/32; 94/33; 94/34; 94/35; 94/36; 94/37; 94/38; 94/39; 94/40; 94/41; 94/42; 94/43; 94/44; 94/45; 94/46; 94/47; 94/48; 94/49; 94/50; 94/51; 94/52; 94/53; 94/54; 94/55; 94/56; 94/57; 94/58; 94/59; 94/60; 94/61; 94/62; 94/63; 94/64; 94/65; 94/66; 94/67; 94/68; 94/69; 94/70; 94/71; 94/72; 94/73; 94/74; 94/75; 94/76; 94/77; 94/78; 94/79; 94/80; 94/81; 94/82; 94/83; 94/84; 94/85; 94/86; 94/87; 94/88; 94/89; 94/90; 94/91; 94/92; 94/93; 94/94; 94/95; 94/96; 94/97; 94/98; 94/99; 95/1; 95/2; 95/3; 95/4; 95/5; 95/6; 95/7; 95/8; 95/9; 95/10; 95/11; 95/12; 95/13; 95/14; 95/15; 95/16; 95/17; 95/18; 95/19; 95/20; 95/21; 95/22; 95/23; 95/24; 95/25; 95/26; 95/27; 95/28; 95/29; 95/30; 95/31; 95/32; 95/33; 95/34; 95/35; 95/36; 95/37; 95/38; 95/39; 95/40; 95/41; 95/42; 95/43; 95/44; 95/45; 95/46; 95/47; 95/48; 95/49; 95/50; 95/51; 95/52; 95/53; 95/54; 95/55; 95/56; 95/57; 95/58; 95/59; 95/60; 95/61; 95/62; 95/63; 95/64; 95/65; 95/66; 95/67; 95/68; 95/69; 95/70;