

# **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. ZW-17.1 „OBERTAL“ IM BEREICH „SONNE“ ZELL-WEIERBACH**

**Der Bebauungsplan ZW-17 „Obertal“ wird in den nachfolgend genannten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geändert. Änderungen und Ergänzungen sind unterstrichen**

## **A. Textteil des Bebauungsplans**

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

4.1 Aufschiebende Bedingung für die überbaubare Grundstücksfläche in MD 3

- 4.1.1 Für das Teilgebiet MD 2 gilt: Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gilt erst ab dem Zeitpunkt der Beantragung einer baulichen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Zweck der Errichtung und Erweiterung einer Wirtschaftsstelle gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die vollständige Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 9 Abs. 2 BauGB

4.2 Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen

- 4.2.1 Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen von Hauptgebäuden über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis zu einem Maß von 3,00 m auf einer Länge von 5,00 m zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. Der Ausnahmetatbestand ist nicht für das FSt.-Nr. 483 / Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ – Teilbereich „Sonne“, anwendbar.  
§ 23 Abs. 1 BauNVO

4.3 Ausnahmsweise Zulassung von Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien

- 4.3.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten von als Gebäudeteil einzustufenden, nichthochbaulich in Erscheinung tretenden Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt. Der Ausnahmetatbestand ist auf dem FSt.-Nr. 483 / Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ – Teilbereich „Sonne“, ausschließlich für das mit „WE 5“ gekennzeichneten Gebäude anwendbar.  
§23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

4.3.2 Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Neubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzen, in

weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Größe der Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben unberührt.

§23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

## **6. Zahl der Wohneinheiten**

6.1 Außerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugebiets MD 3 sind in freistehenden Gebäuden jeweils maximal drei Wohnungen zulässig. In Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig.

6.2 Auf dem FSt.-Nr. 483 erfolgt die Festsetzung der maximal je Gebäude zulässigen Wohneinheiten durch Eintrag in die Planzeichnung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

## **10. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

Auf dem FSt.-Nr. 483 sind mindestens 80% der geschaffenen Wohnungen als betreute Seniorenwohnungen zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **3.4 Garagen und Tiefgaragenzufahrten**

3.4.1 Garagen sowie Rampen zur Einfahrt in eine Tiefgarage sind in eine Hauptanlage, in eine Nebenanlage als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet wird, oder in eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, freistehende Nebenanlage als Gebäude zu integrieren. Die Neuerrichtung freistehender Garagen ist nicht zulässig. Carports können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Ausführung von Fassadenöffnungen für Garagen- und Tiefgarageneinfahrten sind die Regelungen unter Textteil B, Ziff. 4.4 anzuwenden.

3.4.2 Tiefgaragenzufahrten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb eines Gebäudes angeordnet werden, wenn eine Einhausung bspw. durch die Errichtung einer Pergola erfolgt.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

## **D. Hinweise**

### **3. Artenschutz**

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben, bei denen Bäume gefällt werden sollen.

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

### **8. Pflanzgut und Bepflanzung**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Ausbringung von standortgerechtem und autochthonem Pflanzgut auch im Innenbereich empfohlen. Es wird empfohlen, heimische und blütenreiche Pflanzen als Nahrungsgrundlage für Bienen und Insekten zu verwenden.

**Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB, örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO sowie die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB aus dem Bebauungsplan „Obertal“, rechtskräftig seit dem 16. November 2019, gelten fort.**