

**Auszug aus dem am 22. Juli 1964
genehmigten Bebauungsplan "Auf der Au"**



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Fluglinie
- Fl. 1, Bezeichnung der Flur
- Flurstücknummer
- Überschwemmungsgebiet
- oberirdische Versorgungsanlage
- vorhandene Bebauung
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald

Planzeichenerklärung:

- Gelungsbereich
- Baugrenze
- Mi₁₋₂ Mischgebiete, Index 1 und 2
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Privatweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Trafostation
- nicht überbaubare Fläche (Bauverbotszone gem. §23 HSBG)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- unterirdische Stromversorgungsleitung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Begünstigter "Stromversorgungsunternehmen"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
 - Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 12 m und die Traufhöhe (Schneipunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 8 m, jeweils gemessen ab Oberkante der Kellergeschosdecke (Rohfußboden), nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Maßgebend für die Vollgeschossebene ist der natürliche Geländeerfuß.
 - Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
 - Im Bereich der Leitungsrechte entlang der 1-kV- und der 20-kV-Erdleitungen sind die Bepflanzungen und Baumaßnahmen mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen abzusprechen.

Kartengrundlage: ALK-Daten, Stand: März 2006

- Vorfahrten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Im Mischgebiet mit Index 2 sind neuerrichtende bewehrte Schalldämmeinrichtungen der Außenbauteile von $R_{w,ext} \geq 40$ dB zu realisieren. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Für die in erster Baureihe zur Landesstraße angeordneten überbaubaren Grundstücke gilt: Schlafräume und Kinderzimmer im Dachgeschoss sowie Freiflächen wie z.B. Terrassen sind auf der von der Straße abgewandten Gebäuseite, eher in Richtung Süden, anzuordnen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
- Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Verriegelung der Fugen und des Unterbaus ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungsrichtungen eingeleitet wird.
- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrecht Projektion zu ermitteln.
- Gründrindische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)
 - Die Bepflanzung ist nur mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Standortrechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Rothbuche **	Fagus sylvatica
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eiche **	Quercus robur
Stieleiche **	Quercus robur
Bergahorn **	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Salweide	Salix caprea

und lokale Obstbäume

Sträucher:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche *	Cornus sanguinea
Hassel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna
Friedrichshölchen *	Eonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose *	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Hundsrose *	Rosa canina
Gemeiner Schneebal *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet; ** Bäume 1. Ordnung)
- Gestaltungsatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Zulässig sind für die Hauptdächer von Gebäuden nur Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer zwischen 20° und 45°, es sei denn, es wird forstliche Dachbegrenzung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Befruchtung zulassen) vorgesehen.
 - Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden, es sei denn, es wird forstliche Dachbegrenzung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Glaserte und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
 - Die Drempele dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden.
 - Dachgärten dürfen höchstens 2/3 der Traufhöhe lang sein.

- Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
 - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Südlich der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten 20 m breiten Bauverbotszone grenzt auf einer Tiefe von 20 m die Baubeschützungszone gemäß Hessischem Straßengesetz an. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen stellt die Zustimmung zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen in Aussicht, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Die Zustimmung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen ist daher für Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschützungszone anzuhaken.
 - Baumaßnahmen, die in der Nähe des Leitungsrechtes vorgesehen sind, sind bezüglich Standort und Art mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen abzustimmen.
- Planverfahren:**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 13.06.2005 beschlossen. Der Beschluss ist am 05.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:**
Die Bürgerbeteiligung wurde vom 02.01.2007 bis 09.02.2007 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.01.2007.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 22.01.2007 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB:**
Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 20.06.2008 durchgeführt, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
- Öffentliche Auslegung:**
Der Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 07.07.2008 bis einschl. 08.08.2008 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.06.2008.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:**
Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2008 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.
- Ausfertigung:**
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**
Der Satzungsbeschluss wurde am 24.09.08 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
- Ortsvorsteher: [Signaturen]



**Marktflecken Weilmünster
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
"Auf der Au", Gemarkung Essershausen**

Endgültige Fassung			
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:
März 2008	1. Zylinder	[Signature]	1:1.000
Gezeichnet:	Mai 2008	[Signature]	
Geprüft:	11.01.2011	[Signature]	

Stand: 22.09.2008
Projekt: Karlen-Nr. 18321
Zeichen-Nr. 18321
Ersatz Nr. 18321/054