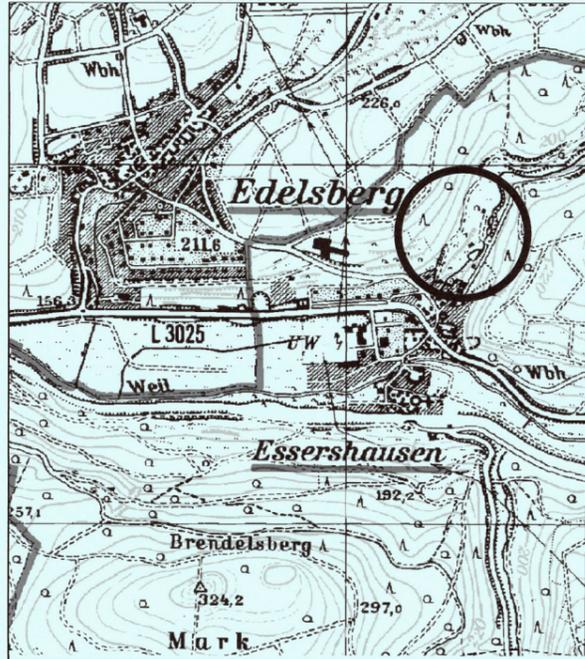


Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HENatG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
Sondergebiet, Zweckbestimmung Feriengebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
GRmax: Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen pro Baufenster
FHmax: Maximal zulässige Firsthöhe (gemessen in m) über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände innerhalb der Baufenster.
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
Zufahrtsweg
Straßenbegrenzungslinie
Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9(1)13 BauGB)
Niederspannungskabel (Versorgungsträger: E.ON Mitte AG)
Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)
Fischteiche
Gewässerparzelle des Gundersbaches (Gewässer III. Ordnung), ausserhalb des Geltungsbereichs
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1)18 BauGB)
Wald (ausserhalb des Geltungsbereichs)
Waldrandabstand (=20m zur Parzellengrenze)
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anlage eines 10m breiten Schutzstreifens (siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 3.4)
Schaffung von Flachwasserzonen, die Abgrenzung ist nur exemplarisch zu verstehen; Generell gilt: maximal 5% der Teichfläche sind als Flachwasserzone anzulegen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen traditionell bewährter Sorten (1 Symbol = 1 Baum)
Entfernung standortfremder Gehölze am und im Gewässer. Förderung und Nachpflanzung von Erlen.
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Gehölzsukzession mit dem Ziel der Entwicklung eines Feldgehölzes mit hoher Biodiversität
Sonstige Darstellungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bemaßung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- Uferbereichsgrenze gem. § 12 HWG
Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 HWG und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO:
1.1 Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:
- Fünf Ferienhäuser mit dem in der Plankarte festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Maximale Grundfläche pro Hauptgebäude = 60m²),
- ein Gebäude mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude“ mit landwirtschaftlicher Direktvermarktung
- die erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze, Freisitze / Terrassen, ein Spiel- und Grillplatz sowie die für die Unterhaltung des Gebiets erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.
1.2 Es ist sicherzustellen, dass die Ferienhäuser aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht zulässig.
2. Gemäß § 9(1)13 BauGB:
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
3.1 Zuwegungen, Garagenzufahrten, Hofflächen, Freisitze und Terrassen, PKW-Stellplätze und sonstige unter 1.1 genannten Freiflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster).
3.2 Nebenanlagen und Garagen mit geringer Dachneigung als 15° sind extensiv zu begrünen.
3.3 Anpflanzungsmaßnahmen: Auf den Flurstücken 16 und 155/2 sind 13 hochstämmige Obstbäume traditionell bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
3.4 Um die Teiche und entlang der Gewässer ist ein 10 m tiefer Schutzstreifen anzulegen, der nicht freizeitechnisch genutzt wird. Die Vegetation innerhalb dieses Streifens wird einmal im Jahr in der ersten Maiwoche gemulcht. Angelegte Zierbeete sind zurückzubauen. Zu den Teichen sind Stichwege in Form mehrfach gemähter Flächen anzulegen, die eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Diese Zuwegungen werden nicht befestigt.
Standortfremde Gehölze am und im Gewässer sind zu entfernen. Erlen sind zu fördern.
3.5 Jeder Teich, der ganz oder teilweise im Geltungsbereich liegt erhält eine Flachwasserzone. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser Bereich räumlich begrenzt ist (max. 5% der Teichfläche). Ein Aufheizen des Gewässers ist zu vermeiden.
4. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
4.1 Auf den Flurstücken 16 und 155/2 sind 13 hochstämmige Obstbäume traditionell bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs.1 Satz 1 HBO):
1. Dachgestaltung: Zulässig sind nur Satteldächer, die Dachneigung muss mindestens 30° und maximal 48° betragen. Garagen und Carports dürfen mit Flachdach, Pultdach und Satteldach mit freier Dachneigung ausgeführt werden.
2. Solaranlagen sind zulässig. Sie sind gestalterisch in Dach- und Wandflächen einzubinden.
3. Die Ferienhäuser sind in Holzbauweise auszuführen bzw. mit einer Holzfassade zu verkleiden. Als Eindeckungen dürfen nur nicht reflektierende Tonziegel genutzt werden.
§ 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
1. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten.
2. Drahtzäune sind unzulässig.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
§ 3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
1. Freiflächen ausserhalb von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen werden als Grünland erhalten und entsprechend bewirtschaftet.
§ 4 Begrünung von baulichen Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

IV. Hinweise

- 1. Bergbau
Das Plangebiet befindet sich im Bereich von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder sind bergbauliche Untersuchungen durchgeführt worden; die örtliche Lage ist bei der zuständigen Behörde (RP Gießen, Bergaufsicht) nicht bekannt.
2. Regenwassernutzung
• Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist bei Neubauten im Planbereich einer Brauchwasseranlage (Zisterne) zuzuführen.
• Das Überlaufwasser der Zisterne sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert werden.
• Bei evtl. Regenwassernutzung ist das Merkblatt für die Errichtung und den Betrieb von Nicht-Trinkwasseranlagen zu beachten. Auf die Meldepflicht nach § 13 Abs. 3 TrinkwV wird hingewiesen.
3. Brandschutz
• Die Löschwasseremenge ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
• Bei der Planung der Verkehrsflächen ist die DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen“ als Planungsgrundlage heranzuziehen.
• Die Unterkunftsgelände müssen in einer Entfernung von bis zu 50m anfahrbar sein.
• Für die Bebauung ist eine Löschwasseremenge von 800l/min bzw. 48m³/h mit einem Fließdruck von 1,5bar über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 100m von den Gebäuden entfernt sein.
4. Wasserschutz
Auf die Vorschriften des § 14 HWG zu den Verboten, Genehmigungen in Überschwemmungsgebieten, Uferbereichen und Gewässern wird verwiesen.
5. Denkmalschutz
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

6. Abfallentsorgung

Für die Aufstellung der erforderlichen Abfallbehälter sind entsprechende Stellflächen vorzusehen. Die Straßenbreiten, Straßenführungen und -ausführungen sind so anzulegen, dass ein Durchfahren mit einem 3-achsigen Müllsammelfahrzeug (Fahrzeuggewicht bis 30t) problemlos möglich ist.
In Sackstraßen, die nach dem 01.10.1979 gebaut worden sind, darf mit einem Abfallsammelfahrzeug nicht rückwärts gefahren werden. Es sind entsprechende Wendemöglichkeiten für die Fahrzeuge anzulegen. Alternativ hierzu kann die Verpflichtung der Anwohner und Betriebe erhoben werden, die Abfallbehälter am Tage der Abholung an die nächste mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße zu bringen. In diesem Fall sind die hierfür notwendigen Aufstellflächen für die Abfallbehälter auf der angrenzenden Querstraße (Gehwege) zu beachten.
7. Telekommunikation
Für einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist sicherzustellen, dass
• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

V. Verfahrensvermerke

Table with 3 columns: Action (e.g., Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung), Date, and Status/Signature.



Handwritten signature of the Mayor

VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Grundstein“ im Ortsteil Essershausen, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Weilmünster, den 11.06.2010
Seal of the municipality of Weilmünster
Signature of the Mayor
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2010
Weilmünster, den 11.06.2010
Seal of the municipality of Weilmünster
Signature of the Mayor

Administrative information block including: Datum: 04 / 2010; Bearbeiter: H. Christophel, J. Benavides; Vermessung: J. Benavides; Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert; Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung; Breiter Weg 114, 35440 Linden - Leihgestern; Tel., Fax, e-Mail; Maßstab: 1:1.000.