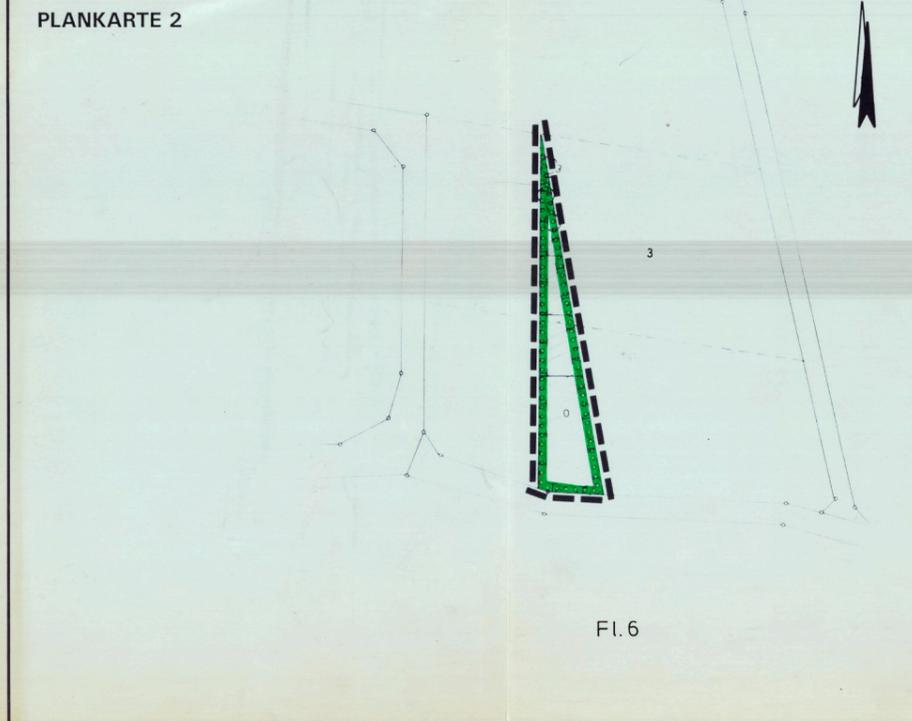
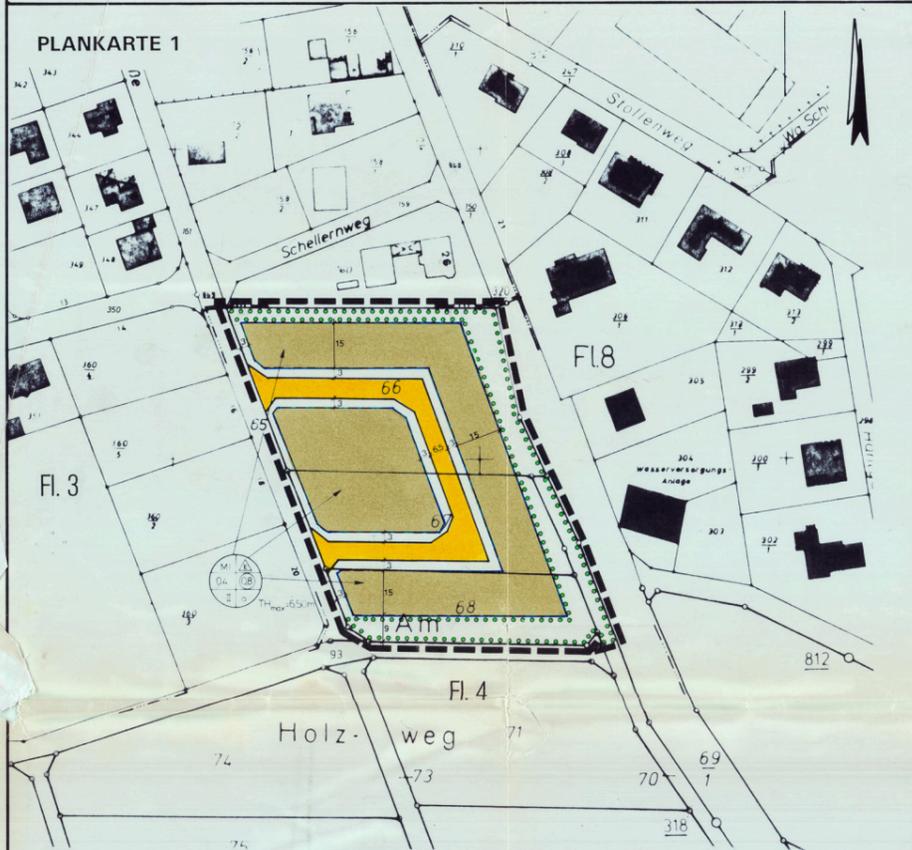


MARKTFLECKEN WEILMÜNSTER, OT. LAUBUSESBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM HOLZWEG"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG)** in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622). **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466). **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466). **Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Schnitt der natürlichen Geländeoberfläche;
- Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- hier: Entwicklungsziel Feldholzhecke vgl. textl. Festsetzungen Ziffern (3.3.1) und (3.3.2)
- Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gem. § 9(1)1 BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
- (2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:
 - (3.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - (3.2) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.
 - (3.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - (3.3.1) Feldholzhecke (Plankarte 1): Die Fläche ist geschlossen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Alle 15 m ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (3x verpflanzter Heister) zu pflanzen. Der Anteil großkroniger, standortgerechter Laubbäume beträgt mindestens 40%, die gemäß Satz 2 anzupflanzenden Bäume werden hierbei angerechnet.
 - (3.3.2) Feldholzhecke (Plankarte 2): Die Fläche ist, mit Ausnahme eines 20 m breiten Durchlasses, geschlossen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil dornenbewehrter Arten beträgt mindestens 50%. An der Nordspitze der Fläche sind drei einzeln stehende Eichen zu pflanzen. Der Durchlass ist alle 2 Jahre zu mähen, das Schnittgut verbleibt auf der Fläche.
- (3.4) Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelausweisung zugeordnet. Die mit "O" gekennzeichneten Teilflächen dienen dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (4) Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
 - (4.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO: die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 40°. Pultdächer sind unzulässig. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächer errichtet werden, bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung von zementfarbenen Materialien untersagt.
 - (4.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Arten oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung muß eingehalten werden, wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, festgelegt wird.
 - (4.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 5 HBO: Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen, fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, soweit die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht behindert wird, bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
 - (4.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Größe der Zisternen ist entsprechend den Empfehlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden zu bemessen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Laubusechbach. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 2. März 1971 (StAnz. Nr. 15 1971, S. 650) sind zu beachten.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Stand Juni 1995)

Weilburg, den 8. Jan. 1995

Der Landrat des Landkreises Limburg Weilburg

Katasteramt
F. J. J. J.

Vermerke

1. **Aufstellungsbeschuß:** Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 28.11.1994 gefaßt.
- Weilmünster, den 23. April 1995
2. **Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:** Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in den *Weilmünsterer Nachrichten* in der Gemeindeverwaltung vom 06.06.1994 bis 05.07.1994 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- Weilmünster, den 23. April 1995
3. **Öffentliche Auslegung:** Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 23.01.1995 bis 24.02.1995 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.01.1995 in den *Weilmünsterer Nachrichten*.
- Weilmünster, den 23. April 1995
4. **Satzungsbeschuß:** Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 04.09.1995 als Satzung beschlossen.
- Weilmünster, den 23. April 1995
5. **Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB**
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Vorfügung vom ...
Az.: 34-61 d04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
6. **Inkrafttreten gem. § 12 BauGB:** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.06.1995 rechtskräftig bekanntgemacht. Damit hat der Rechtskraft erlangt.
- Weilmünster, den 30. Mai 2001

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):

Markt Flecken Weilmünster,
Ortsteil Laubusechbach
Bebauungsplan "Am Holzweg"

- Satzung -

SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR

Breiter Weg 114
35440 Linden
Tel. 06403/9503.0
Fax. 06403/9503.30

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert

Datum: 12.93
zul. überarb. 8.94
Bearb. A. R.
gez.
gepr.
Plangröße (in cm)
89 x 67