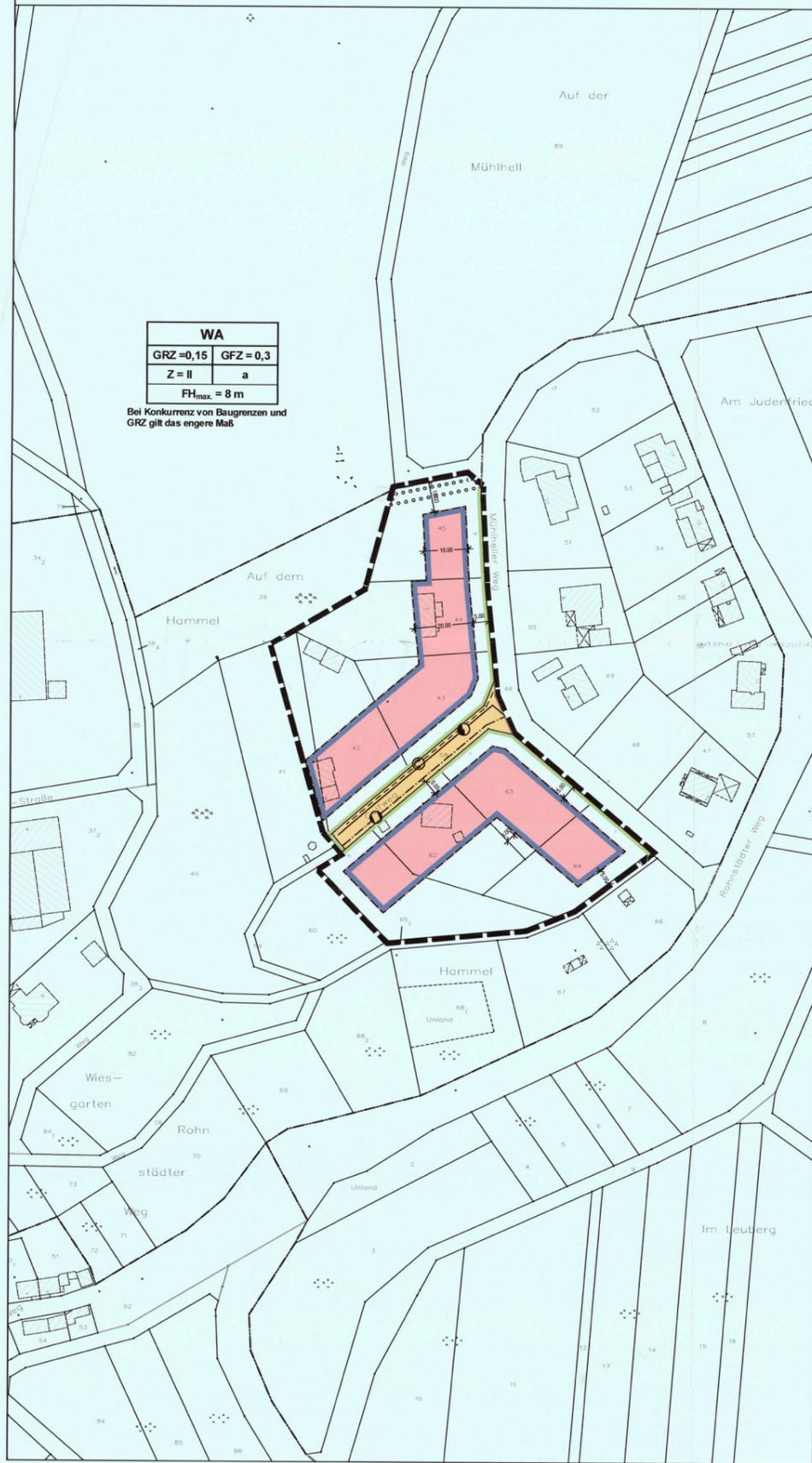




**Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach**  
**Bebauungsplan „Auf dem Hammel“**  
**2. Änderung**



**I. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**II. Zeichenerklärung:**

**IIa. Katasteramtliche Darstellungen**

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

**IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Z** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- FH<sub>max</sub>** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**

- Baugrenze
- a** abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung**

- Stromversorgungsleitung
- Erdgasversorgungsleitung
- Telekommunikationsleitungen

**III. Textliche Festsetzungen**

**IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Der vorliegende Änderungsplan zum Bebauungsplan ersetzt mit seiner Rechtskraft die für den dargestellten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bisher getroffenen Festsetzungen.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB):
  - 1.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
  - 1.2 Die Hälfte des auf Flurstück 63 vorkommenden besonders geschützten Heide-Nelken-Bestands ist vor Baubeginn auf andere geeignete nährstoffarme Flächen in der Gemarkung Laubuseschbach umzupflanzen. Alternativ sind im August / September eines Jahres die reifen Samen zu gewinnen und an geeigneter Stelle (nährstoffarme Standorte in der Gemarkung Laubuseschbach) auf ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche auszusäen.
  - 1.3 Bei der Baustelleneinrichtung und der Rodung von Gehölzen sind die Brut- und Setzzeiten gem. 39 BNatSchG zu beachten. Rodungen sind nur zulässig ausserhalb der Brutsaison von Vögeln in der vegetationsfreien Zeit zwischen Mitte Oktober bis Anfang Februar eines Jahres.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB): Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist geschlossen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

**IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

**§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**

1. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, Pultdächer sind unzulässig. Die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 40°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
2. Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.
4. Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1 m.

**§ 2: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**

1. Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu 30% mit heimischen, standortgerechten Laub- und Obstgehölzen gemäß Gehölzverwendungsliste zu begrünen. Pro gepflanztem Baum werden 30 m<sup>2</sup>, pro Laubstrauch 5 m<sup>2</sup> in Anrechnung gebracht.

**IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG)**

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

**IV. Hinweise:**

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.

**V. Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)                          | 06.07.2009                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)                     | 04.09.2009                    |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II i.V.m. § 3II BauGB) | vom 07.09.2009 bis 06.10.2009 |
| 4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)      | vom 02.09.2009 bis 06.10.2009 |
| 5. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)                             | 20.06.2011                    |
| 6. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)                                |                               |

Weilmünster, den 11.11.2011



Bürgermeister

11.11.2011

**VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)**



Maßstab: <b>1 : 1000</b>	Projekt Nr.: 2.80-35789-01	Index:
	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 21.09.2011	
Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach Bebauungsplan "Auf dem Hammel" 2. Änderung		Datum: ----- Unterschrift: -----
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		
Format: DIN A 1	gezeichnet/geprüft: gesehen:	Tag: ----- Name: C/M/A/R Platdatum: 21/09/2011