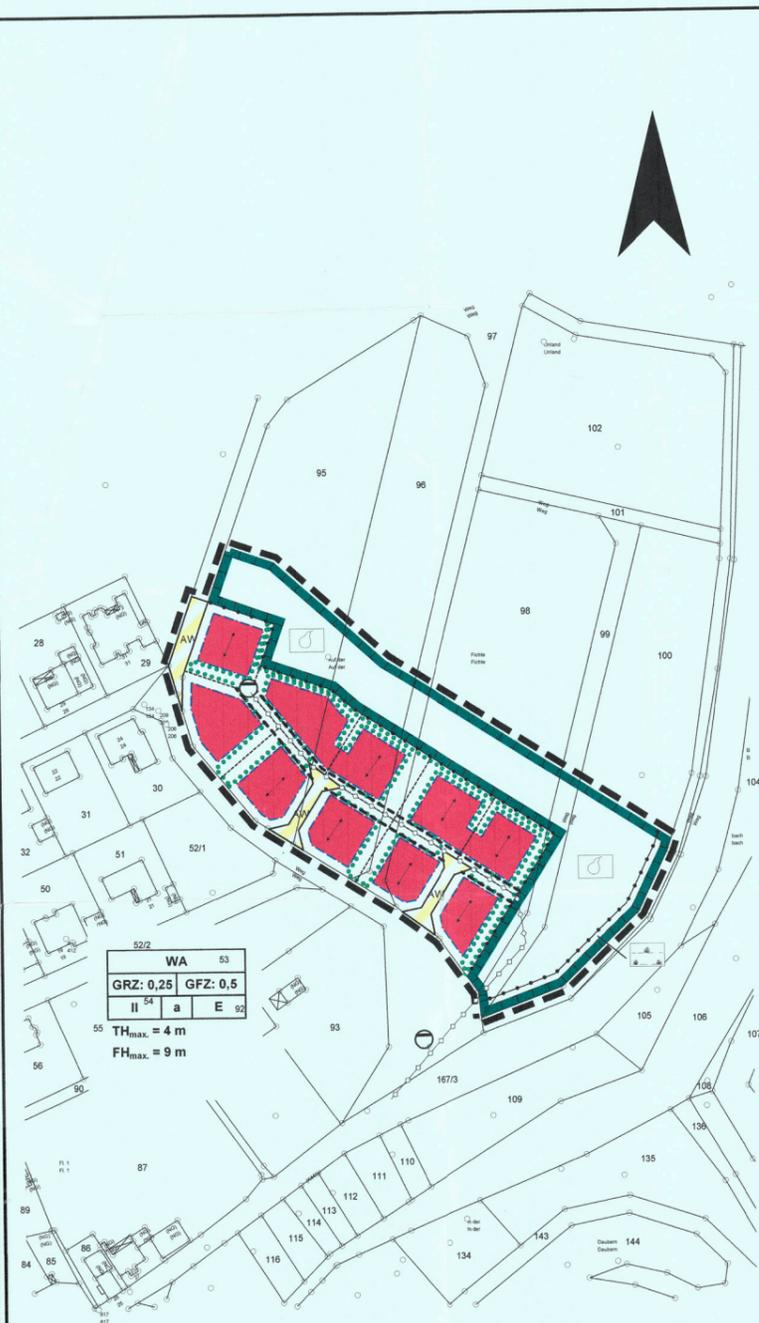
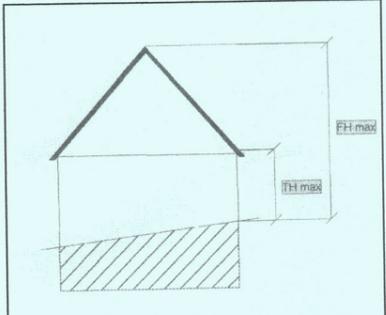


# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt Bebauungsplan „Auf der Fichte“



WA		53
GRZ:	0,25	GFZ: 0,5
II	54	a E 92
TH <sub>max</sub> = 4 m		
FH <sub>max</sub> = 9 m		



## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

— — — — —	Flurgrenze
Fl.44	Flurnummer
○	Polygonpunkt
98	Flurstücksnummer
□	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH <sub>max</sub>	Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
FH <sub>max</sub>	Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände
Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)	
— — — — —	Baugrenze
a	abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
E	nur Einzelhäuser zulässig
→	Hauptfirstrichtung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
AW	hier: Anliegerweg
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)	
○	Hier: Kanal
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)25 BauGB)	
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.2
□	hier: Entwicklungsziel Obstwiese
□	hier: Saumstruktur
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)	
— — — — —	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde als Träger der Entsorgungspflicht und ihrer Bevollmächtigten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)	
● ● ● ● ●	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

— — — — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
— · — · — · — · —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9(1)13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
  - Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Bauliche Anlagen sind unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Gartenteiche, Komposteinrichtungen, Kinderspielgeräte sowie wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Wege.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: 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 Sammelmaßnahme zugeordnet.

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

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
  - Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpors) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
  - Zur Dacheindeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelrot, ziegelrot.
  - Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - 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. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Gaubenaußenseite mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
- Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
  - Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
  - Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbis der Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
  - Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
  - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
  - Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
  - Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>.

### IIIc. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

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

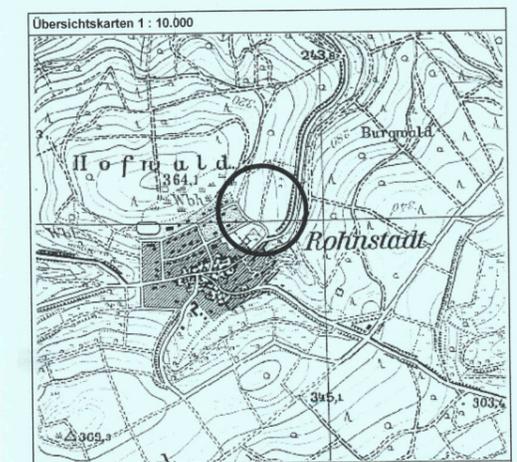
## IV. Hinweis

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

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	20.12.1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung	08.11.2002
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 11.11.2002 bis 13.12.2002
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	17.03.2003
5. Ortsübliche Bekanntmachung	11.04.2003
6. Entwurfsoffenlage	vom 22.04.2003 bis 23.05.2003
7. Satzungsbeschluss	14.07.2003
8. Inkrafttreten	03.12.2004

Weilmünster, den 06.12.2004



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt  
 Bebauungsplan „Auf der Fichte“  
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Bräuler Weg 114,  
 35440 Lindern - Leihgestern  
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PG5Richter@aol.com

Datum: 9/1999  
 auf Überarb.: 07/2003  
 Bearbeiter: A. Richter  
 digit. Bearb.: N. Kalscha  
 In: PolyGIS 8.5  
 geprüft:

Plangröße (in cm)  
 89 x 69  
 Maßstab  
 1 : 1.000