

Marktflecken Weilmünster, OT. Rohnstadt

Bebauungsplan „In der Daubern Wies“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889),
 zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur
 Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)
 vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch
 Art. 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 S. 655), zul. geändert durch Art.
 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775,
 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 1 Flurnummer
- 232 Polygonpunkt
- 123 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg, wassergebunden befestigt
- hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg (Grasweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungserne Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Wasserfläche, hier: Graben
- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1) 11 BauGB:
 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungs-
 ferne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbau-
 ten Raum von max. 30 cm einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Feuer-
 stätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwä-
 serung bedingen, sind unzulässig, eine zentrale Wasserversorgung erfolgt
 nicht.
 Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
 Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
 Innerhalb der Grünflächen sind wasserundurchlässige Befestigungen
 unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.
3. Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie
 Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:

- 3.1 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen: Pro 200 m² Gartenfläche
 ist, sofern Vorschriften des Nachbarrechts nicht entgegenstehen, mind.
 ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypischer Sorten anzupflanzen
 und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach Ziffer 3.3 zu erhaltende
 Bäume können angerechnet werden.
- 3.2 Am Bachlauf sind drei Gruppen mit standortgerechten Strauchweiden und
 zwei Gruppen mit Erlen zu pflanzen.
- 3.2 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu be-
 grünen.
- 3.3 Bindungen für Bepflanzungen:
 - Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume
 sind zu erhalten.
 - Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte einheimische
 Gehölze gelangen sowie Arten alter Bauergärten (z.B. Buchsbaum, For-
 sythie, Flieder, Kornelkirsche, Stechpalme, Goldregen, Mispel, Falscher
 Jasmin). Bei der Bepflanzung von Fassaden mit Kletterpflanzen können
 auch fremdländische Arten, Züchtungen und Spalierobst verwendet
 werden.
 - Bestehende, nicht standortgerechte Gehölze sind innerhalb von 5 Jah-
 ren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans durch standortgerechte ein-
 heimische Gehölze auszutauschen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

1. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 1 HBO:
 - Die Gebäude sind in einfacher Holzbauweise auszuführen
 - Ein Anstrich der Fassaden ist zulässig, zur Verwendung dürfen ausschließ-
 lich gedeckte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben kom-
 men (z.B. dunkelbraun, mittelbraun, dunkelgrün)
 - Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 20°
2. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 2 HBO:
 - Bei Neuerrichtung und Wiederaufbau von Gebäuden sind die Fundamente als
 Punktfundamente auszubilden.
3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 3 HBO:
 - Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max.
 1,50 m zulässig, z.B. senkrecht gegliederte Holzlatenzäune. Zulässig ist
 auch, die Einfriedung als Laubstrauchhecke (zur Artenauswahl vgl. Ziffer
 3.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) auszubilden oder als
 Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke bzw. in Verbin-
 dung mit Kletterpflanzen.
 - Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens
 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Kanin-
 chengebieten o.ä.).
 - Entlang des Gewässers sind Einfriedungen nur außerhalb des Uferbereichs
 (10 m ab Böschungsoberkante) zulässig. Innerhalb des Uferbereichs
 bestehende Einfriedungen sind zurückzusetzen.
4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) 1 Nr. 3 HBO:
 - Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und
 als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist frei über die Gar-
 tenflächen abzuleiten.

IV. Verfahrensvermerke

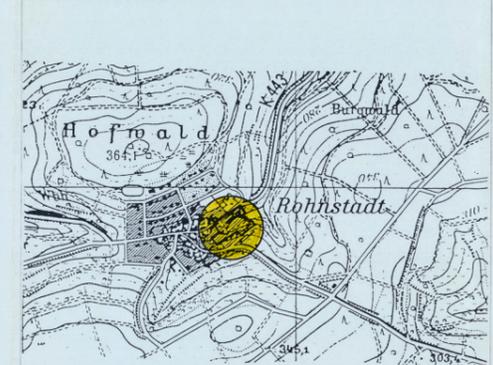
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB und frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	30.11.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung	21.03.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 24.03.1997 bis 11.04.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	01.12.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung	20.02.1998
6. Erste Entwurfsoffenlage	vom 02.03.1998 bis 03.04.1998
7. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 3(3) BauGB	08.11.1999
8. Ortsübliche Bekanntmachung	10.12.1999
9. Zweite Entwurfsoffenlage	vom 20.12.1999 bis 05.01.2000
10. Satzungsbeschluss	28.02.2000

Weilmünster, den 6. Juni 2000



Bekanntmachung am 16.06.00

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Marktflecken Weilmünster, OT. Rohnstadt
 Bebauungsplan „In der Daubern Wies“

- Satzung -

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: hchris0702@aol.com

Datum: 8/96
 zul. überarb.: 8/99
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wißner
 geprüft:
 Plangröße (in cm):
 110 x 53
 Maßstab: 1:1.000