



BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

	ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
	HAUSNUMMER
	WOHN- GEBÄUDE DURCHFART
	NEBEN- GEBÄUDE
	FLUR- GRENZE
	GEMARKUNGS- GRENZE
	MAUER
	GRUNDSTÜCKS- GRENZE
	BEZEICHNUNG DER FLUR
	FLURSTÜCKS- NUMMER
	WIESE
	GARTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet
WA siehe textl. Festsetzung Nr. 21
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Nur Hausgruppen zulässig

28°-48° Zulässige Dachneigung s. textl. Festsetz. Nr. 32
Nur Einzelhäuser zulässig
- BAUGRENZEN**

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- VERKEHRSFLÄCHEN**

Öffentlichen Verkehrsflächen
Die Breiten der Fahrbahnen und Gehwege sind jeweils durch Maßangaben in Metern festgelegt. Soweit keine Masse angegeben, sind sie graphisch zu ermitteln.

Öffentliche Parkplätze
- GRÜNFLÄCHEN**

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Bepflanzung und Grünordnung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a u b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste

Anpflanzen von heimischen Obstgehölzen und Laubbäumen gem. Pflanzliste

Anpflanzen von Sträuchern gem. Pflanzliste

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Private Verkehrsfläche (Wiesenerweg) für die ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt wird

Verbindliche Hauptfrischtrichtung

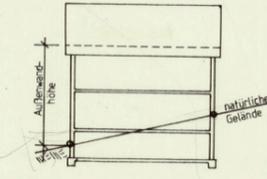
Trafo-Station
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

 - Im Bereich WA I sind je Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen zulässig.
 - Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 25 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
 - Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Zur Förderung der Grundwassererneuerung sind öffentliche u. private Pkw-Stellplätze, Hof-flächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weittüftiges Pflaster, Kies etc.).
 - Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, großmaschige Drahtzäune).
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Als Ausgleich für Eingriffe ist die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese und eine Heckenanpflanzung zum angrenzenden Ackerbereich auf dem Flur 42 Flurstück 27 ("Burk rechts") in der Gemarkung Weilmünster durchzuführen.
 - MAßNAHMEN**
Es soll eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen geschaffen werden, die durch eine Heckenpflanzung vom angrenzenden Ackerbereich getrennt wird.
 - Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland:
Initialsaat möglichst durch Aufbringen von Heublumenschneit benachbarter Wiesen; flaches Auslegen des Mähgutes auf der Ausgleichsfläche und leichtes Eggen im 1. und 2. Jahr dreimalige Mahd der Fläche, im 3.-5. Jahr ist die Wiese nur zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Ende Juni bis Mitte Juli, 2. Schnitt Ende August bis Mitte September). Nach dem 5. Jahr und einer erfolgten Stabilisierung des Vegetationsbestandes ist die Fläche nur einmal jährlich Mitte bis Ende September zu mähen. Mäharbeiten sind mit dem Balkenmäher durchzuführen, das Mähgut ist abzuführen, auf jegliche Düngung ist zu verzichten.
 - Gruppenweise Anpflanzung von Obstbäumen
Gruppenweise Pflanzung (3er-, 5er- und 7er Gruppen) von insgesamt 46 hochstämmigen Obstbäumen (20 Apfel, 14 Birne, 12 Süßholz) unter Verwendung standortgerechter, lokaler Obstsorten. Die Bäume werden durch einen Baumfahl und jeweils eine Drahthose gegen Wind- und Wildbeeinträchtigungen gesichert. Sie erhalten nach drei Jahren einen Erziehungsschnitt und bei fortschreitendem Alter Erhaltungsschnitte.
 - Heckenanlage mit Brachestreifen
Um eine Abgrenzung der Ausgleichsfläche zu dem nördlich gelegenen Ackerbereich zu erzielen, ist die Anlage einer 3-5-reihigen Heckenstruktur mit dazwischenliegenden Brachestreifen geplant. Insgesamt werden auf einer Breite von 6,0m und einer Gesamtlänge von 60,0m 240 standortgerechte heimische Bäume und Sträucher gepflanzt (Pflanzabstand in der Reihe 1,0m, zwischen den Reihen 1,5m).
 - Die Außenwände von Nebengebäuden sind mit geeigneten Kletterpflanzen und Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. 118 HBO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei zweigeschossiger Bauweise die tatsächliche Traufhöhe max. 6,50 m betragen, gemessen ab natürlichen Geländeanschnitt (siehe eingetragene Höhenlinien) bis Oberkante Außenwand/Unterkante Dach.



- Dachgestaltung**
 - Bei Gebäuden mit einer tatsächlichen Außenwandhöhe bis zu 4,50 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt, ist eine Dachneigung von 28°-48° zulässig. Bei Gebäuden mit einer größeren Außenhöhe ist eine Dachneigung von 28°-35° zulässig. Bei Dachbegrünung sind Dächer mit einer Dachneigung unter 28° zulässig.
 - Für die Bereiche mit offener Bauweise sind für die Hauptgebäude Pultdächer nicht zulässig.
 - Zementfarbene Dachdeckungen und Faserzementplatten sind nicht zulässig.
 - Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Im Bereich zur Erschließungsstraße sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind in diesem Bereich nicht zulässig.
 - Bei dem Straßenbau entstehenden Böschungen sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dünden.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- Hochstämmige, heimische Obstbäume
- Großkronige, heimische Laubbäume
 - Juglans regia - Walnuß
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Steichele
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Heimische Sträucher
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Corylus avellana - Hasel
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Cornus sanguinea - Hartrieel
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Ranker und Kletterpflanzen
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Lonicera caprifolium - Geißflüchse
 - Parthenocissus "Veitchii" - Wilder Wein
 - Vitis vinifera - Weinrebe
 - Spalierobst

5. HINWEIS

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen aufgefangen und einer Brauchwasseranlage zugeführt werden. Pro 100 qm projizierter Dachfläche sollten 2 qm Speichervolumen in der Zisterne vorgehalten werden. Die Zisterne sollte mit einem Überlauf ausgestattet werden, der an das Kanalsystem angeschlossen wird.
- Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Der Erdaustrich sollte möglichst zur Anlage der Grünflächen auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.
- Wohngebäude sollten ebenfalls an geeigneten Außenwandflächen begrünt werden.
- Erforderliche Stützmauern sollen, wenn statisch möglich, als Trockenmauern aus Natursteinen angelegt werden.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - sollte auf die Anpflanzung folgender Strauchgehölze (gem. Pflanzliste) verzichtet werden, da sie giftige Stoffe enthalten: Heckenkirsche, Liguster und Pfaffenhütchen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 03.09.1990	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 14.09.1992 bis 25.09.1992. Bekanntmachung am 11.09.1992
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 20.01.1993 bis 22.02.1993 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 08.01.1993 vollendet.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 07.06.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen.
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Die amtliche Bekanntmachung ist am 06. August 1993 erfolgt.	

MARKTFLECKEN WEILMÜNSTER GEMARKUNG WEILMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN "OBER DER ALLWIES II"

PLANUNGSSTAND: Nov. 1989, Dez. 1990, April 1992, JULI 1992, SEPT. 1992, JULI 1993

BAUASSessor DIPL. ING. ADOLF W. DAMM, ARCHITEKT

6301 FERNWALD 2 WIESENSTRASSE 23 TEL.: 0641/41731 FAX-NR.: 0641/492487