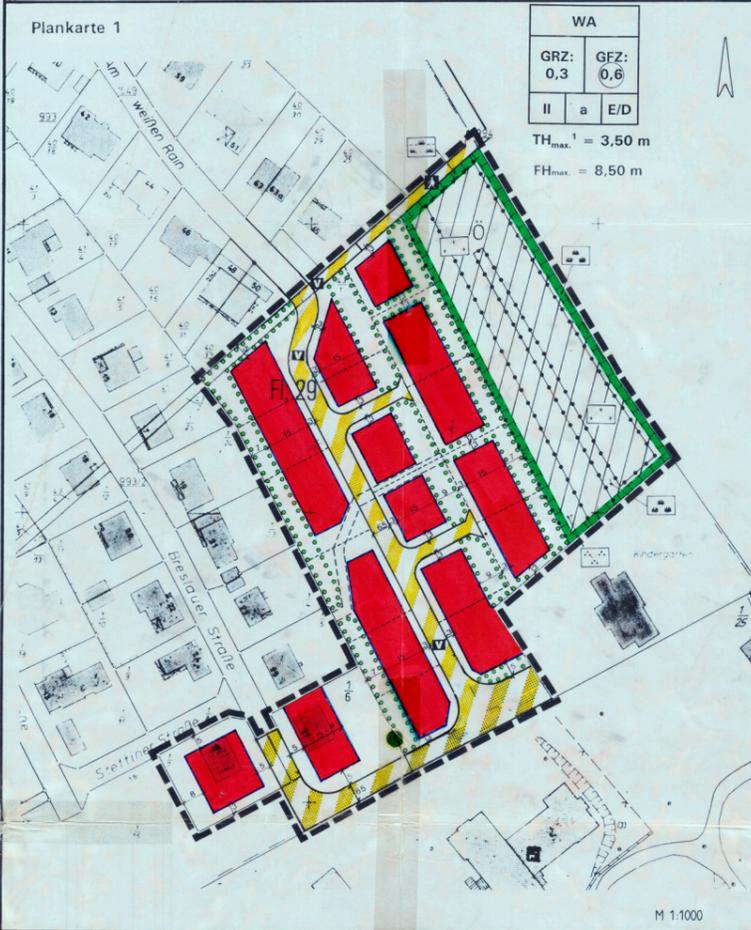


Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan „Seifenheck“

Plankarte 1



Plankarte 2



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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, 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 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

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
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaße, gemessen in m:
 TH_{max} Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 FH_{max} Firsthöhe

Für topographisch oberhalb der Erschließungsstraßen gelegene Baugrundstücke ist der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen der höchste Anschnitt des gewachsenen Geländes, für Baugrundstücke unterhalb der Erschließungsstraßen die Oberkante der geplanten Straßenebene an der Grundstücksmitte.

Bauweise, Baugrenzen (§ 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/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- hier: Fußweg (Grasweg)
- Straßenbegrenzungslinie

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weilmünster als Träger der Abwasserentsorgung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3

- hier: Entwicklungsziel Förderung von Heckenstrukturen (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Sukzession (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Grünlandextensivierung (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Eingrünungspflanzung (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Extensivwiese (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- 0 Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen.
2. Öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1)15 BauGB:
Die Fläche ist mit einer geschlossenen Baum-Strauch-Hecke, bestehend aus einheimischen Arten, zu bepflanzen.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 3.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rastkammersteine, Schotterterrassen, 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 Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
Die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung ist unzulässig.
5. 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. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 48°, Pultdächer sind unzulässig. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
2. Zur Dachneigung sind nicht lasierte Materialien in dunkelgrau, anthrazit, schwarz und dunkelbraun zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. 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.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
4. Die zur gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Entwicklungsziel Sukzession - zugewandten Grundstücksgrenzen sind einzufrieden.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen ebenso mindestens 20% der Fassaden der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 20%) angepflanzt werden.
4. Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

§ 6: Ordnungswidrigkeiten:

1. Ordnungswidrig i.S. von § 82 Absatz 1 Satz 1 Nr. 19 handelt, wer den Vorschriften der §§ 1 bis 4 der Gestaltungssatzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM geahndet werden.

§ 7: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisauausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB.	21.07.1997
1. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	22.08.1997
Entwurfsoffenlage	vom 01.09.1997 bis 30.09.1997
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	23.03.1998
Ortsübliche Bekanntmachung	17.04.1998
Entwurfsoffenlage	vom 27.04.1998 bis 11.05.1998
Satzungsbeschuß	15.06.1998
Weilmünster, den 20. Jan. 1999	



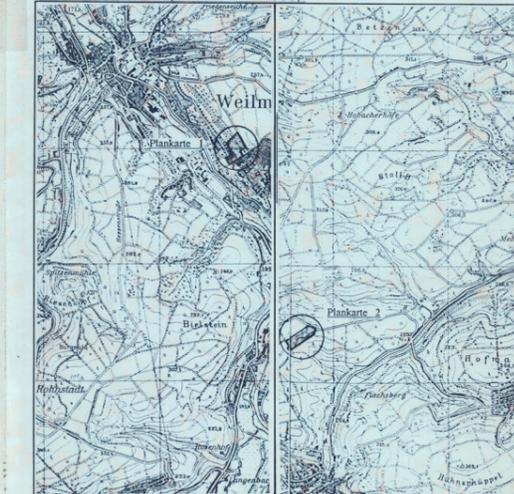
Hiermit wird bekräftigt, daß die Grenzen und Festsetzungen der Plankarte 1 und 2 dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 31.10.1995 übereinstimmen.

Der Leiter des Landratsamtes Weilmünster
 - Kalsbeierstraße 10 -
 im Auftrag

J. Keller

*Bekanntmachung des Satzungserlasses
 am 15.01.99
 Ratsschrift ab 16.01.99*

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000):



Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Seifenheck“
 - Satzung -

Datum: 11/98
 zul. überarb.: 8/98
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wäner
 geprüft:
 Plangröße (in cm):
 85 x 70
 Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Stadtplanung/Landschaftsplanung
 Büro H. Christophel
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris702@aol.com