



Marktflecken Weilmünster,
Ortsteil Laubuseschbach
Bebauungsplan
„Am Emmershäuser Weg“



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) BauGB)

	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)	
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse - maximal
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.

Bauweise, Bau Grenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
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.

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):

- Zulässig sind Gebäude mit geeigneten 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.
- Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. 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 maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1 m.

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

- Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 30% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern oder mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Pro gepflanztem Baum werden 30 qm, pro Laubstrauch werden 5 qm Fläche in Anrechnung gebracht. Der Erhalt bestehender Bäume hat Vorrang vor Neuanpflanzungen und wird auf die vorzunehmenden Anpflanzungen angerechnet.

IIIc. Festsetzung 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. Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebiets „Adolfstollen“ Laubuseschbach, WSG-D 533-110. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

V. 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.

Verfahrensvermerke

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

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	30.06.2008
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB, § 3 II BauGB)	31.10.2008
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 10.11.2008 bis 12.12.2008
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 07.11.2008 bis 12.12.2008
5. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	20.04.2009

Weilmünster, den 27.05.2009



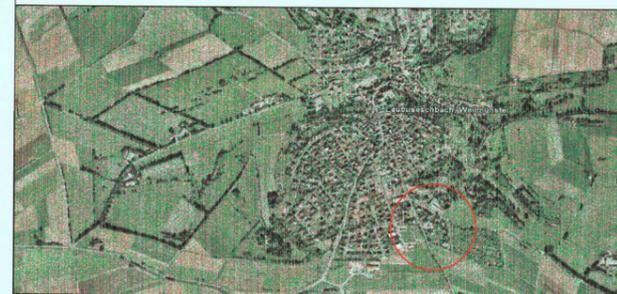
Siegel der Gemeinde

[Signature]
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

26.06.2009

VII. Übersichtskarte



Maßstab: 1 : 1000	Projekt Nr.: 2.80-35789-01	Index:
	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 29.04.2009	
Marktflecken Weilmünster OT. Laubuseschbach Bebauungsplan " Am Emmershäuser Weg "		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: B.R./A.R. Plandatum: 29.04.2009 Allplan 2008