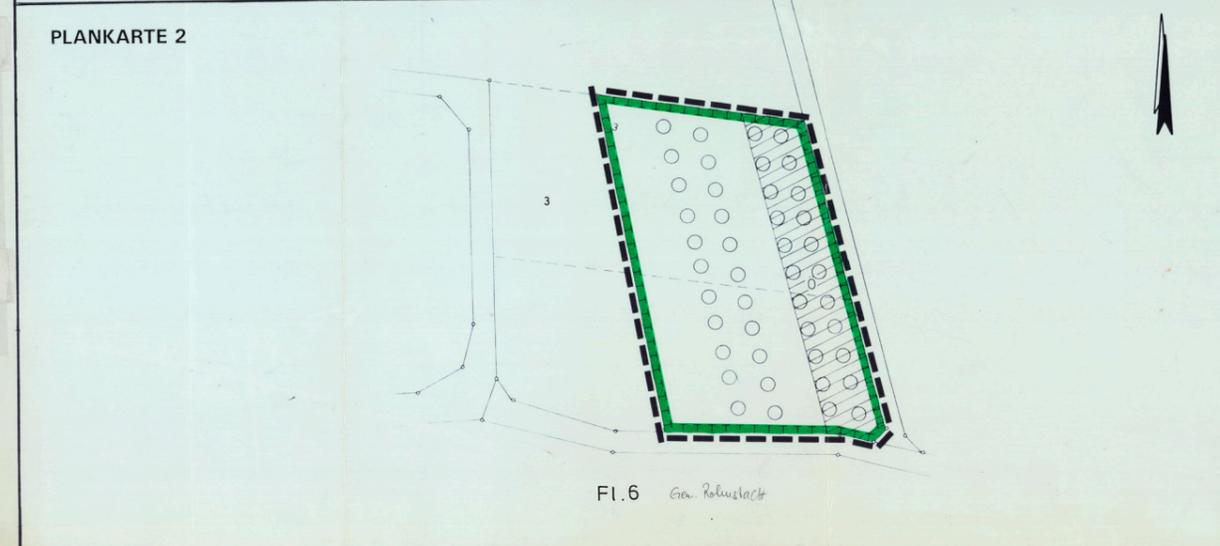
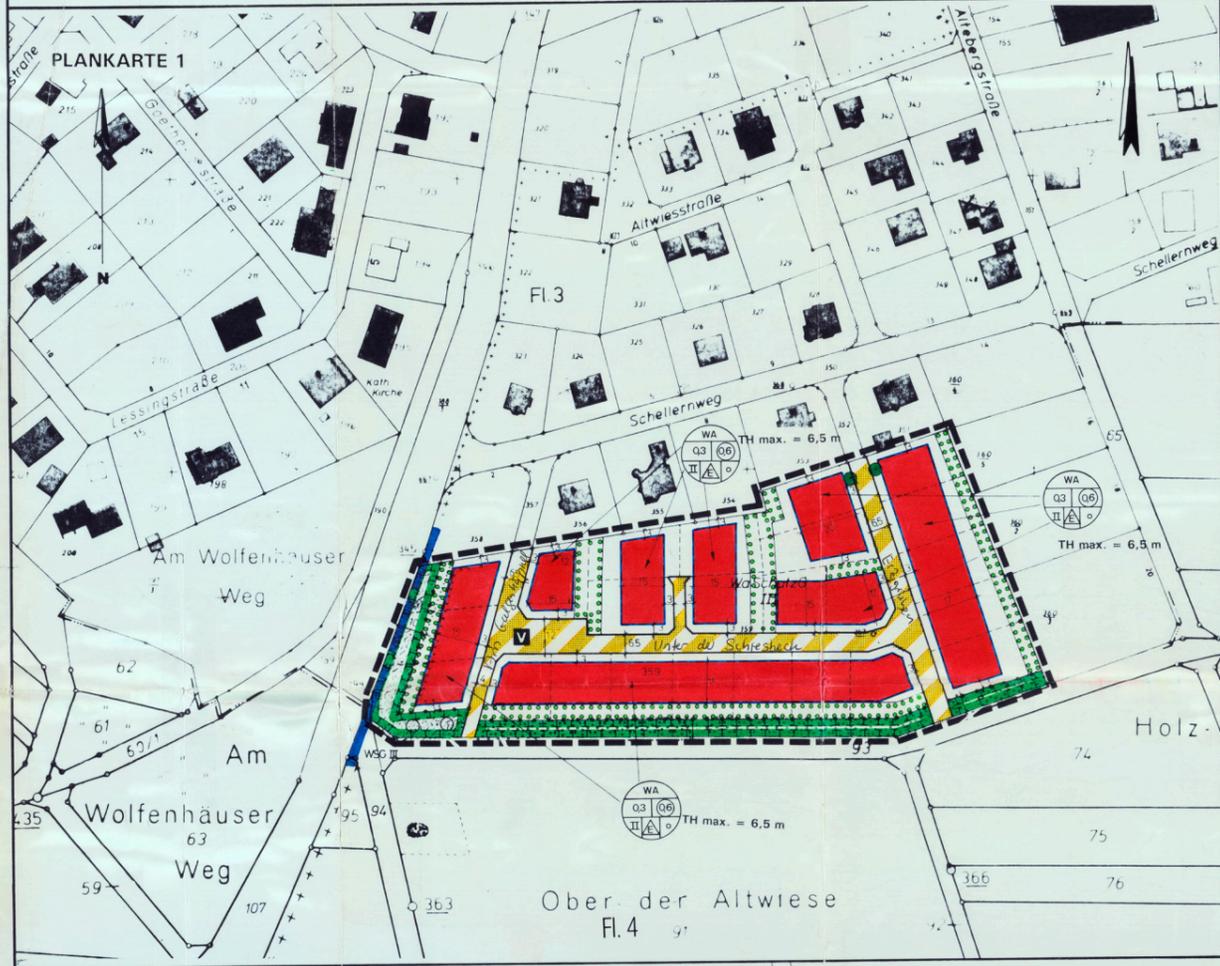


MARKTFLECKEN WEILMÜNSTER, OT. LAUBUSESCHBACH BEBAUUNGSPLAN "AUF DER ALTWIESE"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
 Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. 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)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche:
- Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- hier: Entwicklungsziel Magerwiese, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.1)
- hier: Entwicklungsziel Feldholzhecke, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.2)
- hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.3)

- Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen

- Kennzeichnung von Gebäudeseiten mit passivem Schallschutz, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- WSG III
- Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gem. § 9(1) BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
- (2) Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB:

- (3.1) Rad- und Gehwege, 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). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

- (3.2) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.

- (3.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- (3.3.1) Magerwiese (Plankarte 1): Die Fläche ist 1x jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Das Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzufahren.

- (3.3.2) Feldholzhecke (Plankarte 1): Die Fläche ist geschlossen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Alle 30 m sind als Überhälter großkronige, standortgerechte Laubbäume einzustreuen.

- (3.3.3) Streuobstwiese (Plankarte 2): Auf der Fläche sind in vier Reihen jeweils 11 Hochstammobstbäume bewährter Sorten zu pflanzen und zu pflegen. Als Unterkultur ist durch Einsaat eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Die Mahd erfolgt in den ersten drei Jahren 2x jährlich nach dem 15.07. und nach dem 01.09., danach 1x jährlich nach dem 01.09. Das Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzufahren, eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

- (3.4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB:

- (3.4.1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder mindestens ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- (3.4.2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.

- (3.5) Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG: 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. Die mit "O" gekennzeichneten Teilflächen dienen dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen.

- (4) Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen gemäß § 9(1) 24 BauGB: Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind Fenster der Schallschutzklasse II nach VDI Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) einzubauen.

E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (4) Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:

- (4.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 HBO: die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 40°. Pultdächer sind unzulässig. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließliche Flachdächer errichtet werden, bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung von zementfarbenen Materialien untersagt.

- (4.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Arten oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedigung muß eingehalten werden, wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, festgelegt wird.

- (4.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 5 HBO: Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen, fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, soweit die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht behindert wird, bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

- (4.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) 1 Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Größe der Zisternen ist entsprechend den Empfehlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden zu bemessen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Laubuseschbach. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 2. März 1971 (StAnz. Nr. 15 1971, S. 650) sind zu beachten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 15.06.1992 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.06.1994 in den *Weilmünster Nachrichten*.

Weilmünster, den 23. April 1996

 Siegel
 Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in den *Weilmünster Nachrichten* in der Gemeindeverwaltung vom 06.06.1994 bis 05.07.1994 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Weilmünster, den 23. April 1996

 Siegel
 Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung: Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 23.07.1995 bis 24.02.1995 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.07.1995 in den *Weilmünster Nachrichten*.

Weilmünster, den 23. April 1996

 Siegel
 Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss: Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 04.09.1995 als Satzung beschlossen.

Weilmünster, den 23. April 1996

 Siegel
 Bürgermeister

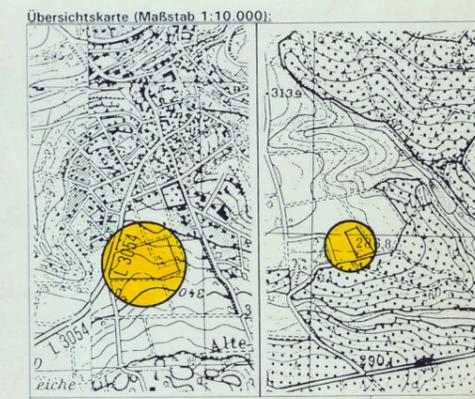
5. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss wurde am 03.05.96 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 2(6) BauMaßnahmenG erlangt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft.

Weilmünster, den 1.-6. Mai 1996

 Siegel
 Bürgermeister

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (L 441/2, 1/91, 2/22).

Weilburg, den
 Der Landrat des Landkreises Limburg Weilburg
 Katasteramt



Markt Flecken Weilmünster,
 Ortsteil Laubuseschbach
 Bebauungsplan "Auf der Altwiese"
 - Satzung -
 SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
 Datum: 12/93
 zul. überarb. 8/94
 Bearb.: A. Ri.
 gez.:
 gepr.:
 Plangröße (in cm)
 101x56
 Breiter Weg 114
 35440 Linden
 Tel. 06403/9503-0
 Fax: 06403/9503-30
 Planungsgruppe
 Prof. Dr. V. Seifert