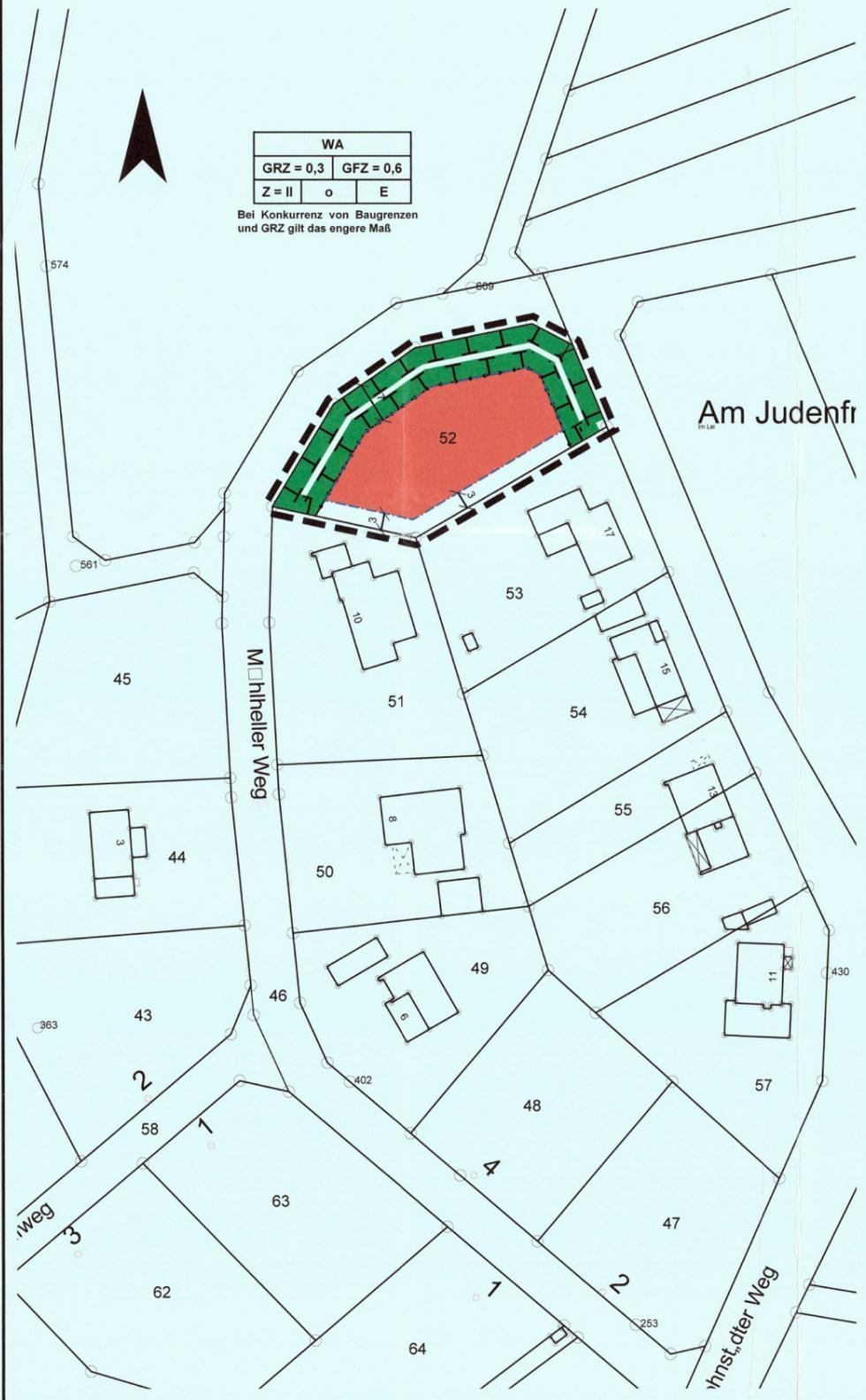




Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach Bebauungsplan „Auf dem Hammel“, 1. Änderung



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
- Fl. 1 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 382/2 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

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze:
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

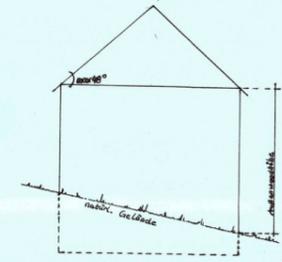
III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Gemäß § 9(1)20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.1 Die festgesetzten Flächen sind als geschlossene Laubstrauchhecken zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.
- 2.2 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. **Dacheindeckung:** Zementfarbene Dacheindeckungen und Faserzementplatten sind nicht zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 2. **Dachneigung:** Bei Gebäuden mit einer Außenwandhöhe bis zum 4,50 m, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt ist eine Dachneigung von 28° - 48° zulässig. Bei Gebäuden mit einer größeren Außenwandhöhe ist eine Dachneigung von 28° - 35° zulässig. Bei dauerhafter Dachbegrünung ist eine Dachneigung unter 28° zulässig.
 3. **Dachform:** Für die Hauptgebäude sind Pultdächer nicht zulässig.
 4. **Außenwandhöhe:** Die Außenwandhöhe der Gebäude darf oberhalb des natürlichen Geländeanschnitts bei zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als 6,50 m talseitige Traufhöhe betragen.



- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
Die Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Bereich beträgt maximal 1 m, gemessen über der Straßeneberkante bzw. über dem vorhandenen Gelände an der Grundstücksgrenze. Drahtzäune sind unzulässig.

- § 3: **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu mindestens 40% mit standortgerechten Laibgehölzen zu bepflanzen. Es entspricht 1 Baum 25 qm, Gehölzgruppen 20 qm.

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. 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.

V. Verfahrensvermerke

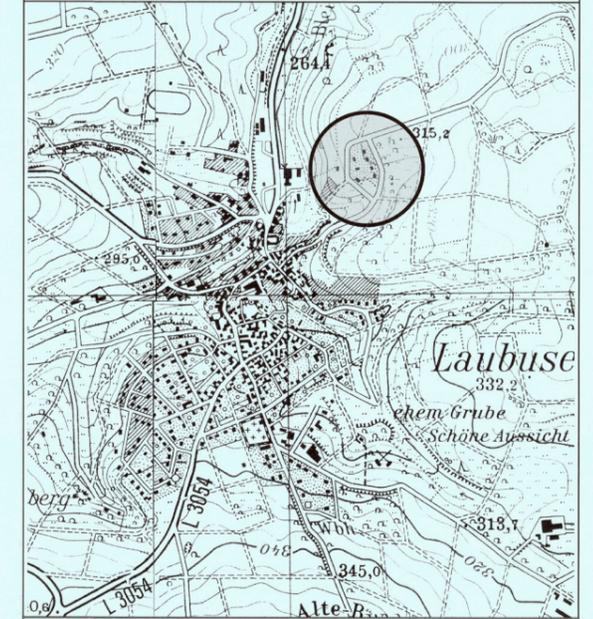
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	21.11.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	22.12.2006
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 02.01.2007 bis 02.02.2007
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	29.05.2007
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	22.06.2007
6. Entwurfsopenlage	vom 02.07.2007 bis 03.08.2007
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 24.11.2006 bis 29.12.2006
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 26.06.2007 bis 03.08.2007
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	19.11.2007
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	

Weilmünster, den 02.05.2008



Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach
Bebauungsplan „Auf dem Hammel“
1. Änderung
- Satzung -

Datum: 10/2006
zul. Überarb.: 08/2007
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: N.Watz
in: PolyGIS 8.5.1
Plangröße (in cm) 60 x 90
Maßstab 1:500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: seifertplan@aol.com

