



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt Bebauungsplan "Auf der Fichte" 1. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
THmax.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche Aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) gemessen in Meter über - dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes (Teilbereich A) - Normal Null (NN) (Teilbereich B). Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
FHmax.	Firsthöhe gemessen in Meter über - dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände (Teilbereich A) - Normal Null (NN) (Teilbereich B).

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf.
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

F Fläche für Gemeinbedarf Hier: Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Anliegerweg
	Straßenbegrenzungslinie

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

	Hier: Kanal
	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 (vgl. Textfestsetzung Ziff. 4.2)
	Hier: Entwicklungsziel Obstwiese
	Hier: Entwicklungsziel Saumstruktur

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde als Träger der Entsorgungspflicht und ihrer Bevollmächtigten
--	--

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Teilbereich A
	Teilbereich B

Kennzeichnung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind alle für die Errichtung einer neuen Feuerwache erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze in dem erforderlichen Umfang zulässig.
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Übungsflächen (Hoffläche) und sonstigen befestigten Außenbereichen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 überschritten werden.
Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 2 und 4.1 sind nicht anzuwenden.
- Gemäß § 9 (1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
Garagen sind nur Innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9(1) 13 BauGB:
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster)
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise zu dem Bebauungsplan „Auf der Fichte“ durchzuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB:
 - Pro 100 m² Fläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1.Ordnung oder 1 Hochstammobstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bauliche Anlagen sind unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen, Kinderspielgeräte sowie wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Wege.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
Die gemäß § 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.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

Für das **Allgemeine Wohngebiet** gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 91 Abs.1 Nr.1 HBO)**
 - Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten 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.
 - Zur Dacheindeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefereindeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelrot, ziegelrot.
 - Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Einzellänge von dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Gaubenaußenseite mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr.3 HBO)**
 - Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzaune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
 - Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten. Mauersockel, die keine Stützmauern sind, sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig max. 0,80 m, gemessen ab Fahrhahnoberkante.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrün, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs.1 Nr.5 HBO)**
 - Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind zu begrünen.
 - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
 - Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

Hinweise:

- Denkmalschutz:**
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

VERFAHENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in den Weilmünsterer Nachrichten vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.
Weilmünster, den _____
Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Weilmünster, den _____
Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am _____ in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.
Weilmünster, den _____
Der Gemeindevorstand
gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt Bebauungsplan "Auf der Fichte" 1. Änderung

Planverfasser:
KuBuS architektur + stadtplanung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel.: (064 41) 94 85-0, Fax.: (064 41) 94 85-22

H/B = 594 / 841 (0,50m²)

Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Entwurf

Format:
DIN A1

Plandatum:
05.02.2020

Projekt Nr.:
2.80-35789-22



KuBuS
architektur + stadtplanung

Allplan 2018