

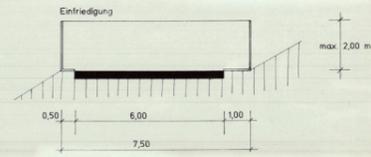
Auszug aus F-Plan M 1 : 10.000

- A** = Anteilige Fläche für Erschließungsvorhaben der Gemeinde: 0,62 ha (17%)
- B** = Anteilige Fläche für private Bauvorhaben: 3,08 ha (83%)



1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
- 1.1.1 GE Gewerbegebiet
- 1.1.2 Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
- 1.2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1.2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Ausnahme: Für Gebäude mit Krananlagen wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m zugelassen.
- 1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB
- 1.3.1 o offene Bauweise
- 1.3.2 Baugrenze
- 1.3.3 überbaubare Grundstücksfläche
- 1.3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 und 15 BauGB
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.2 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- 1.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.4.3 Straßenquerschnitt



Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- 1.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- 1.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.5.3 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen
- 1.5.4 Anpflanzung eines Gehölzsaumes (Bäume und Sträucher)
- 1.5.5 Bewirtschaftungsregelung
Wiese 2 x im Jahr mähen: Ende Juni und Anfang September; Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- 1.5.6 Ausgleichsfläche
Die Gemeinde ist Eigentümer der Flurstücke 2 bis 8 in der Flur 18, Ackerfläche in Randlage des Waldes "Am Schinner - Kopf", Größe: 36.960 qm
- 1.5.7 Folgende Maßnahmen sind durchzuführen
Entlang der nordwestlichen Grenze wird mit einem Grenzabstand von ca. 10 - 15 m ein walddogelagerter Gehölzsaum angelegt. Bei der 5 - 10 reihigen Pflanzung mit stufigem Aufbau finden Arten des Vorwaldstadiums Verwendung.
Pflanzliste:
Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche
Sträucher: Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Brombeere, Hartriegel, Hundsröse
Der Außenrand des Gehölzstreifens ist etwa alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen, um eine ausreichende Dichte zu erzielen.
22 hochstämmige Obstbäume werden gruppenweise auf der Fläche gepflanzt. Sie erhalten nach 3 Jahren einen Erziehungschnitt und bei fortschreitendem Alter Erhaltungsschnitte.
Die restliche Fläche wird mit einer standorttypischen Grünlandumsaat von der momentanen Ackernutzung in Grünland umgewandelt.
- 1.5.8 Die gem. § 9 (1) 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen, sind gemäß § 8a (1) 4 BNatSchG dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet als Sammelerschutzmaßnahme zugeordnet.

- 1.5.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- 1.5.10 Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzzusammenstellung; auf 50 qm = 1 großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) und Anpflanzung heimischer Sträucher zwischen den Laubbäumen, pro qm mind. 1 Strauch
Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Faldahorn, Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche, Rotbuche
Sträucher: Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Hundsröse, Holunder, Brombeere, Salweide
- 1.5.11 Entlang der Erschließungsstraße beidseitige Anpflanzung von Hochstämmen mit einem Pflanzabstand von 20 m. Die Standorte sind entsprechend der Einfahrten anzuordnen.
- 1.5.12 Entlang der L 3054 Pflanzung einer Lindenreihe (Winterlinde, Pflanzabstand 12,0 m)
- 1.5.13 Erhaltung vorhandener Baumbestände
- 1.5.14 Private Grünflächen

2. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 2.1 20 - KV Kabel
- 2.2 Kanal
- 2.3 Transformatorstation
- 2.4 Postkabel
- 2.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.6 Umgang mit dem Boden (gem. § 1 (5) 7 BauGB)

Der Oberboden auf den Privatgrundstücken ist zu erhalten und für die Anlage der Grundstücksflächen zu verwenden. Der Erdaushub der Baugruben soll zur Schonung des knappen Deponieräume nach Möglichkeit im Grundstücksbereich verwendet werden.

Zisternen / Sickeranlagen sind vorzusehen, die das Oberflächenwasser der Dachflächen aufnehmen. Wenn die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nach entsprechender Untersuchung oder aus anderen Gründen nicht möglich ist, ist dieses einer Regenwasseranlage zuzuführen und als Brauchwasser zu verwenden.

Die gem. § 9 (1) 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur außerhalb der festgelegten Verkehrsflächen zulässig.

Zufahrten, Stellflächen, Parkplätze und Gehwege sind in einer wasserundurchlässigen Befestigungsart auszuführen, u.a. Schotterterrassen, wassergebundene Kiesflächen, Rasenpflastersteine, weitfugiges Pflaster, etc. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Gestaltungsvorschriften gem. § 87 HBO

- Dachgestaltung: Alle Dächer mit einer Neigung von 0 - 15 ° sind zu begrünen. Zur Begrünung können entweder Vegetationsmatten oder trockenheitsresistente Gräser- und Kräutermischungen benutzt werden.
- Dacheindeckung: Hartes Material, Farbton dunkelgrau, dunkelbraun, anthrazit oder rotbraun für eine Dachneigung > 16 °; Material in lasserter oder glasierter Ausführung sowie ziegelrotes und zementfarbenes Material ist unzulässig.
- Einfriedigungen: Abgrenzung zur Straße bis max. 2,00 m Höhe. Die Einfriedigungen sind zum Außenbereich hin durch eine davorgesetzte einreihige Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern abzusichern. Bodenabstand von Zäunen mind. 15 cm; Mauersockel sind unzulässig.
- Grüngestaltung: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80% als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind zu mind. 50% mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) gem. Pflanzartenauswahl zu bepflanzen.
Alle nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer pflegeextensiven standortgerechten Kräuter- und Gräsermischung einzusäen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden und erhalten 2 Schnitte pro Jahr (Anfang Juli und Ende September).
- Parkplätze: Für jeweils 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten, z.B. Spitzahorn. Die Bäume sind über die Einstellplätze verteilt anzupflanzen.
- Fassaden: Die Fassaden ohne Öffnungen sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu versehen, z.B. wilder Wein, Efeu, Clematis, Knöterich.
Für die Farbgestaltung sind ausschließlich unauffällige, der Landschaft angepaßte, gedeckte Farbton zu verwenden.

VERLAUFSPROTOKOLL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2(1) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG	AM 13.12.1995
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2(1) BAUGB	AM 01.03.1996
BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BAUGB DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN EINER BÜRGERVERSAMMLUNG IN DER ZEIT ODER / UND DURCH OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 11.03.1996	BIS 15.04.1996
BESCHLUSS ÜBER DIE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEM. § 4(1) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG	AM 24.06.1996
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG GEM. § 3(2) BAUGB	AM 18.12.1996
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 11.03.1996	BIS 15.04.1996
BESCHLUSS ÜBER DIE WÄHREND DER OFFENLEGUNG VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEM. § 3(2) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG	AM 24.06.1996
BESCHLUSSE FASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG GEM. § 10 BAUGB UND GEM. § 5 HGO I. V. M. § 9(4) BAUGB UND § 87 HBO ALS SATZUNG	AM 24.06.1996

WEILMÜNSTER, DEN 26. Sep. 1996

 BÜRGERMEISTER

ANZEIGE / GENEHMIGUNGSVERMERK

INKRAFTTRETEN GEM. § 12 BAUGB DURCH DIE ÖRTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DES DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS HAT DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRAFT ERLANGT.

WEILMÜNSTER, DEN 3. März 1997

 BÜRGERMEISTER

Änderung des Bebauungsplanes (TLP)

LINKS DER NASSAUER STRASSE = AUF DER MUCKENKAUT

M 1 : 1000
 GEMEINDE WEILMÜNSTER
 ORTSTEIL WEILMÜNSTER
 LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG

PLANUNGSGEMEINSCHAFT KRUG - LEHMANN HEUBERG 1 35091 COLBE
 COLBE, DEN 20.08.1996

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)	IN DER FASSUNG VOM (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM (BGBl. I S. 456)	08.12.1986 22.04.1993
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)	IN DER FASSUNG VOM (BGBl. I S. 133), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM (BGBl. I S. 456)	23.01.1990 22.04.1993
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV)	IN DER FASSUNG VOM (BGBl. I S. 833), ZULETZT GEÄNDERT AM (GVBl. I S. 58)	30.07.1981 18.12.1990
4. HESS. BAUORDNUNG (HBO)	IN DER FASSUNG VOM (GVBl. I S. 476), ZULETZT GEÄNDERT AM (GVBl. I S. 655)	20.07.1990 28.12.1993
5. HESS. GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HENATG)	IN DER FASSUNG VOM (GVBl. I S. 309), ERGÄNZT AM (GVBl. I S. 429), ZULETZT GEÄNDERT AM (GVBl. I S. 757)	19.09.1980 04.04.1990 19.12.1994