

# Marktflecken Weilmünster, OT. Aulenhäuser

## Bebauungsplan

### „Im Baumgarten und Auf der kurzen Heeg“



**Marktflecken Weilmünster,  
OT. Aulenhäuser**  
1:1000  
teilweise Vergrößerung aus 1:2000  
Unbegleitet ohne Ortsvergleich abgegeben

Ausgetriggt im Juni 1996

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), Bundesratsgesetz (BRatStAG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1997 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zul. geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775), Planrechenverordnung 1990 (PlanrVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

#### II. Zeichenerklärung:

##### III. Katasteramtliche Darstellungen

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

##### IIIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Erschließungsweg (wassergebunden befestigt)
- hier: Zweckbestimmung (Grasweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungserne Hausgärten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)
- hier: Ungengung von Flächen zur Entwicklung einer Laubsträucherhecke
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1) 11 BauGB: Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungserne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbauunfähigen Raum von max. 30 qm einseitig, überdacht und freistehend, Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig, eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB: Innerhalb der Grünflächen sind wasserundurchlässige Befestigungen unzulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.
3. Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:
- 3.1 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen: Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist, sofern Vorschriften des Nachbarrechts nicht entgegenstehen, mind. ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach Ziffer 3.3 zu erhaltende Bäume können angerechnet werden.
- 3.2 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- 3.3 Bindungen für Bepflanzungen:
  - Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten.
  - Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze gelandet sowie Arten alter Baumgärten (z.B. Buchsbaum, Forsythie, Flieder, Kornelkirsche, Stechpalme, Goldregen, Mispel, Falscher Jasmin). Bei der Bepflanzung von Fassaden mit Kletterpflanzen können auch fremdländische Arten, Züchtungen und Spalierobst verwendet werden.
  - Bestehende, nicht standortgerechte Gehölze sind innerhalb von 5 Jahren ab inkrafttreten des Bebauungsplans durch standortgerechte einheimische Gehölze auszutauschen.

##### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

1. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 1 HBO:
  - Die Gebäude sind in einfacher Holzbauweise auszuführen
  - Ein Anstrich der Fassaden ist zulässig, zur Verwendung dürfen ausschließlich gedrehte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben verwenden (z.B. dunkelbraun, mittelbraun, dunkelgrün)
  - Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 20°
2. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) 1 Nr.2 HBO:
  - Bei Neuerrichtung und Wiederaufbau von Gebäuden sind die Fundamente als Punktfundamente auszubilden.
3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 1 Nr. 3 HBO:
  - Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, z.B. senkrecht gestrichelte Holzlatenzäunung. Zulässig ist auch die Einfriedung als Laubst- oder Nadelhecke (min. 1,50 m hoch).
  - 3.3. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 3.1) sind als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Laubsträucherhecke bzw. in Verbindung mit Kletterpflanzen
  - Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Fenstern und Türen o.ä.).
4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) 1 Nr. 3 HBO:
  - Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Graßwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist frei über die Gar- tenflächen abzuliefern.

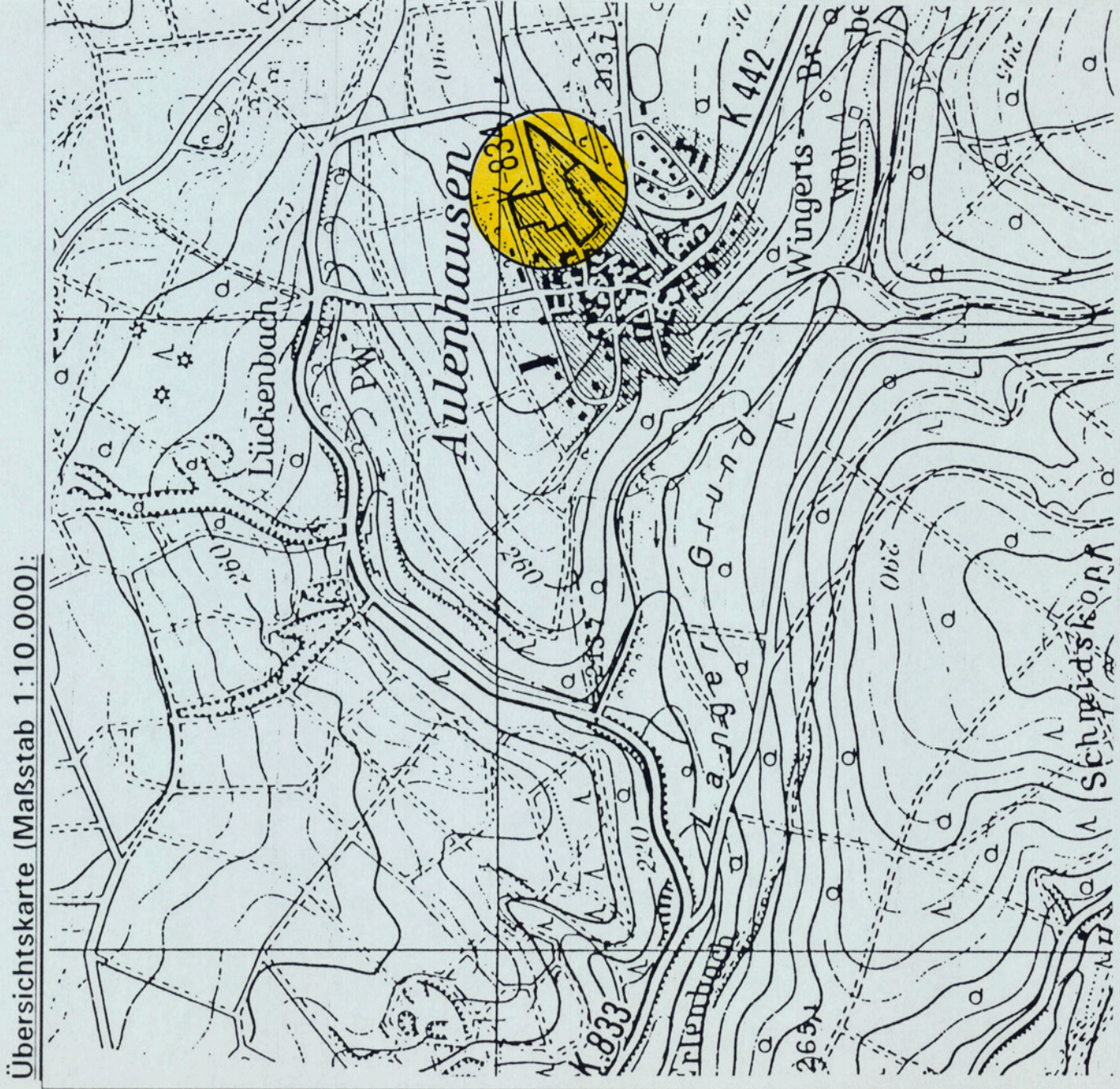
#### IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB und frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB 30.11.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung 21.03.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 24.03.1997 bis 11.04.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsschluss gem. § 3(2) BauGB 01.12.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung 20.02.1998
6. Erste Entwurfsferienlage vom 02.03.1998 bis 03.04.1998
7. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsschluss gem. § 3(2) BauGB 08.11.1999 i.V.m. § 3 (3) BauGB
8. Ortsübliche Bekanntmachung 10.12.1999
9. Zweite Entwurfsferienlage vom 20.12.1999 bis 05.01.2000
10. Satzungsbeschluss 28.02.2000

Wellmünster, den **16. Juni 2000**

**key**  
Bürgermeister

*Behandlung am 16.06.00*



Datum: 8/96  
 zu überab: 8/99  
 bearbeitet: A. Richter  
 gezeichnet: I. Wölfer  
 geprüft:  
 Plangröße (in cm):  
 123 x 54  
 Maßstab: 1:1.000

**Marktflecken Weilmünster, OT. Aulenhäuser**  
**Bebauungsplan**  
**„Im Baumgarten und Auf der kurzen Heeg“**  
**- Satzung -**

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Liebigstern  
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: hchris0702@aol.com