

Marktflecken Weilmünster, OT. Dietenhausen

Bebauungsplan „Unterste Atzbach“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 899),
 zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur
 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1996 - BauROG)
 vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch
 Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen 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.
 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775,
 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

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

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
- hier: Zweckbestimmung (Grasweg)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungsfürne Hausgärten
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) 25 BauGB)
 - Anpflanzen von standortgerechten Ufergehölzen
 - Sonstige Planzeichen
 - Wasserfläche, hier: Graben
 - von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)
 - 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 Wohnungs-
 ferne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbau-
 ten Raum von max. 30 cm einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Feuer-
 stätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwä-
 serung 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 Pro 200 m² Gartenfläche ist, sofern Vorschriften des Nachbarrechts nicht
 entgegenstehen, mind. ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypi-
 scher Sorten anzupflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach
 Ziffer 3.4 zu erhaltende Bäume können angerechnet werden.
 3.2 Pro Planzeichen ist eine niedrigwachsende Strauchweide zu pflanzen.
 3.3 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu be-
 grünen.
 3.4 Bindungen für Bepflanzungen:
 • Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume
 sind zu erhalten.
 • Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte einheimische
 Gehölze gelangen sowie Arten alter Bauergärten (z.B. Buchsbaum, For-
 sythie, 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 Jah-
 ren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans durch standortgerechte ein-
 heimische Gehölze auszutauschen.

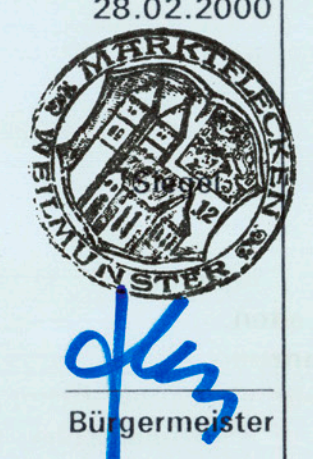
IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

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 ausschließ-
 lich gedeckte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben kom-
 men (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 gegliederte Holzlatenzäune. Zulässig ist
 auch, die Einfriedung als Laubstrauchhecke (zur Artenauswahl vgl. Ziffer
 3.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) auszubilden oder als
 Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke bzw. in Verbin-
 dung mit Kletterpflanzen.
 • Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens
 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Kanin-
 chengebieten o.ä.).
 • Entlang des Gewässers sind Einfriedungen nur außerhalb des Uferbereichs
 (10 m ab Böschungsoberkante) zulässig. Innerhalb des Uferbereichs
 bestehende Einfriedungen sind zurückzusetzen.
4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO:
 • Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und
 als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist frei über die Gar-
 tenflächen abzuleiten.

IV. Verfahrensvermerke

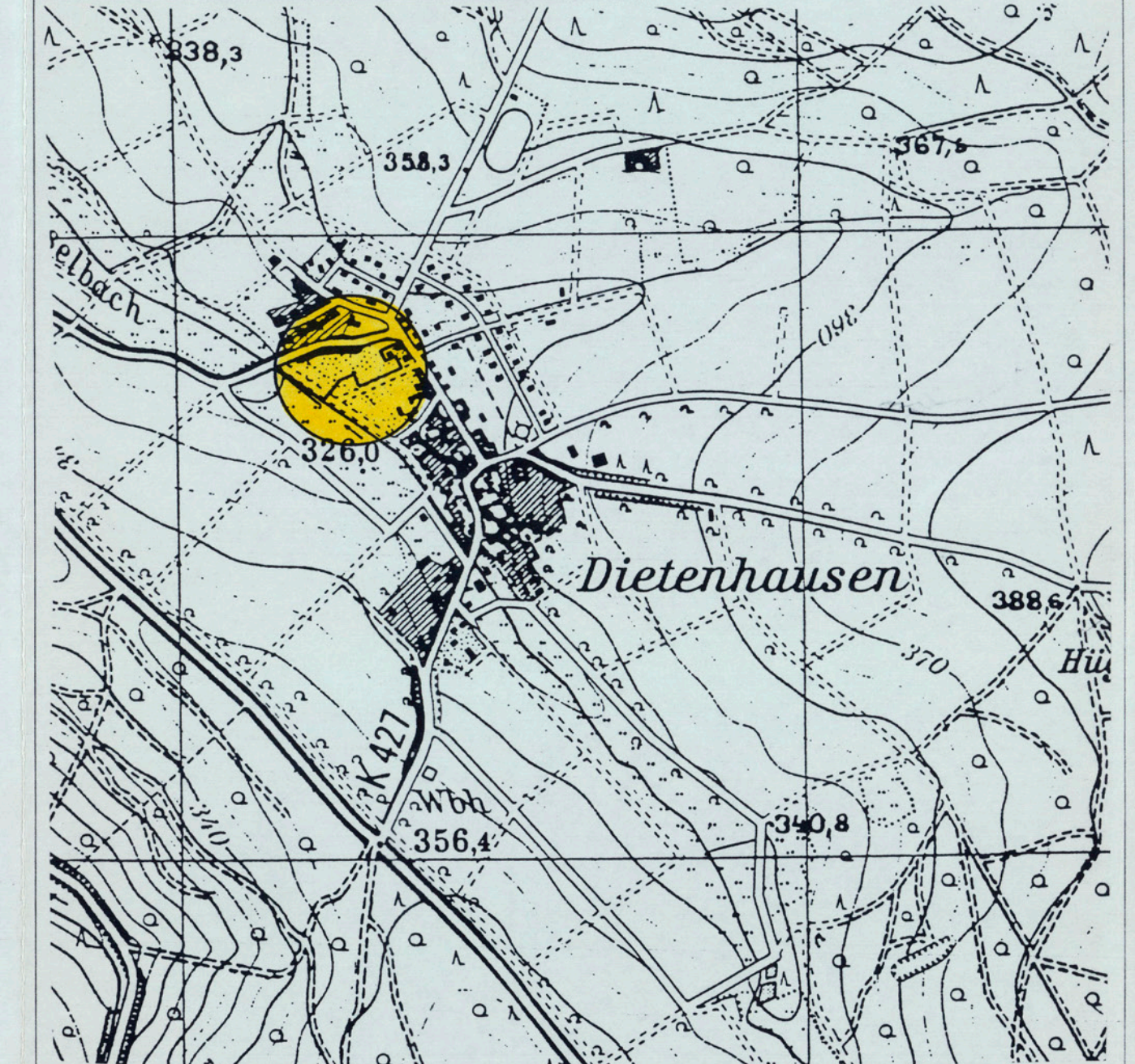
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB und frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	30.11.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung	21.03.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 24.03.1997 bis 11.04.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	01.12.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung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

Weilmünster, den 16. Juni 2000



Bekanntmachung am 16.06.00

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Marktflecken Weilmünster, OT. Dietenhausen
 Bebauungsplan „Unterste Atzbach“

- Satzung -

Datum: 8/96
 zul. überarb. 8/99
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wißner
 geprüft:
 Plangröße (in cm):
 137 x 54
 Maßstab: 1:500

Fl. 2

Gemarkung Dietenhausen
 Maßstab 1:1000
 Unbeglaubigt ohne Ortsvergleich abgegeben

Ausgefertigt im Mai 1996