

MARKTFLECKEN WEILMÜNSTER, OT. DIETENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "VOR DEN GRÄBEN"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
Bundsnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993 S. 655)
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Polygonpunkt
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche
 - Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - Es gilt die Offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Länge eines Einzelhauses maximal 20 m, die eines Doppelhauses max. 24 m betragen darf
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.1)
 - hier: Entwicklungsziel Schlehengehölz, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.2)
 - hier: Entwicklungsziel Feldgehölzhecke, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.3)
 - Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
 - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

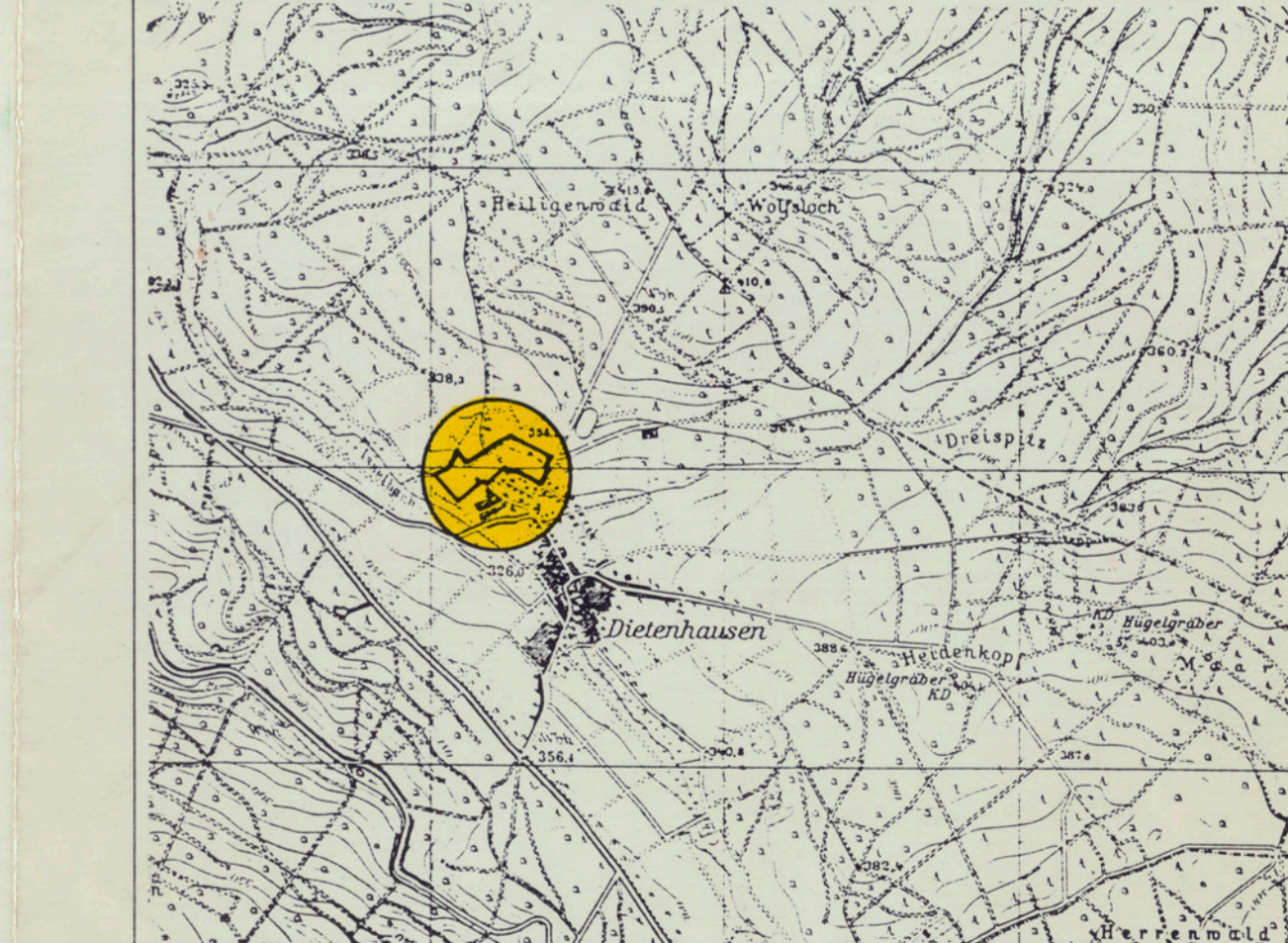
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Gem. § 9(1) 1 BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
 - Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück darf maximal eine Garage errichtet werden.
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB.
 - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestgehalt von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Pflanzfläche für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Streuobstwiese: Pro 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Die Uferkultur bildet eine 2-mächtige Extensivwiese (1. Schnitt nach dem 15.07). Die Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzuführen, eine Düngung der Flächen ist unzulässig.
 - Schlehengehölz: Auf der Fläche soll, inselartig angepflanzt, ein Schlehengehölz (Anteil Prunus spinosa: 40%, Crataegus-Arten: 35%) entwickelt werden. Das Gehölz ist durch Anpflanzung von 3 standortgerechten, einmischen Laubbäumen zu ergänzen.
 - Feldgehölzhecke: Die Fläche ist als geschlossene Laub-Strauch-Hecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszubilden. Der Anteil dornbewehrter Laubsträucher beträgt mindestens 50%. Pro 10 m Heckenlänge ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbau als Überhälter einzusetzen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB:
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau oder mindestens ein Hochstammobstbaum bewährter Holzartensorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO: die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 48°. Pultdächer sind unzulässig. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächer errichtet werden, bei Dachneigungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung von zementfarbenen Materialien untersagt.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Arten oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung muß eingehalten werden, wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, festgelegt wird.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 5 HBO: Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen, fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, soweit die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht behindert wird, bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Größe der Zisternen ist entsprechend den Empfehlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden zu bemessen.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(4) und § 50(6) HBO: Für Garagen gilt, daß durch deren Herstellung die Länge der zu errichtenden Wohngebäude um höchstens 3 m überschritten werden darf.

Vermerke

- Aufstellungsbeschuß: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 30.11.1992 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.06.1994 in den Weilmünsterer Nachrichten.
 Weilmünster, den 4. Juni 1998
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in den Weilmünsterer Nachrichten am 03.06.1994 in der Gemeindeverwaltung vom 06.06.1994 bis 05.07.1994 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 Weilmünster, den 4. Juni 1998
- Öffentliche Auslegung: Der Planentwurf wurde gem. § 3(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 23.01.1995 bis 24.02.1995 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 13.01.1995 in den Weilmünsterer Nachrichten.
 Weilmünster, den 4. Juni 1998
- Satzungsbeschuß: Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 04.09.1995 als Satzung beschlossen.
 Weilmünster, den 4. Juni 1998
- Inkrafttreten: Der Satzungsbeschuß wurde am 27.05.98 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 2(6) BauMaßnahmenG erlangt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft.
 Weilmünster, den 4. Juni 1998

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Ziffer 42.23)
 Weilburg, den ...
 Der Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
 Katasteramt

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000):



Markt Flecken Weilmünster, Ortsteil Dietenhausen
 Bebauungsplan "Vor den Gräben"
 - Satzung -

Datum: 11/93
 zul. überarb.: 9/94
 Bearb.: A. Ri.
 gez.:
 gepr.:
 Plangröße (in cm):
 11 x 67
 Maßstab: 1:1.000

SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
 Breiter Weg 114
 35440 Linden
 Tel. 06403/9503-0
 Fax: 06403/9503-30
 Planungsgruppe
 Prof. Dr. V. Seifert