

Marktflecken Weilmünster, OT. Essershausen

Bebauungsplan „Auf der Au“

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNutzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 88),
 zgl. geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur
 Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)
 vom 18.3.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Raumzonierungsverordnung (RaumZVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zgl. geändert durch
 Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
 Berücksichtigung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom
 22.4.1993 (BGBl. I S. 446)
 Naturschutzgesetz (NatSchG) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zgl. geändert durch Art.
 3 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzgesetzes v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775,
 793)
 Flächennutzungsverordnung 1990 (FlanVVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 91)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katastermäßige Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 2 Flurnummer
- 166 Polygonepunkt
- 166 Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Pflanzflächen

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten

Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) 25 BauGB)

Anpflanzen von standortgerechten Ufergehölzen

Sonstige Pflanzflächen

von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Überschnitten

Amtl. festgestellte Überschwemmungsgrenze der Weil

Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1) 11 BauGB:
 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cm einsch. überdachtom Freisitz zulässig. 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:
 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen: Pro 200 m² Gartenfläche ist, sofern Vorschriften des Nachbarnichts nicht entgegenstehen, mind. ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach Ziffer 3.4 zu erhaltende Bäume können angerechnet werden.
- 3.2 Pro Flanzreihen ist eine niedrigwachsende Strauchreihe zu pflanzen.
- 3.3 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- 3.4 Bindungen für Bepflanzungen:
 - Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten.
 - Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gelangen sowie Arten alter Baumgärten (z.B. Buchsbaum, Forsythie, Flieder, Kornelkirsche, Stachelbeere, Goldregen, Hagebutte, Fächer 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 Infratreten des Bebauungsplans durch standortgerechte 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 Holzbaueise auszuführen
 Ein Anstrich der Fassaden ist zulässig, zur Verweilung dürfen ausschließlich gedrehte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben kommen (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 Neumrichtung 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 profilierte Holzlatenzäune. Zulässig ist auch die Einfriedung als Laubstrauchhecke (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 3.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) auszubilden oder als Drahtgitter in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke bzw. in Verbindung mit Kletterpflanzen.
 Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Kaninchengeheiden 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 Gartenflächen abzuliefern.

IV. Verfahrensvermerk

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 Entwurfsauftrag	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 Entwurfsauftrag	vom 20.12.1999 bis 05.01.2000
10. Satzungsbeschluss	28.02.2000

Weilmünster, den 16. Juni 2000

Bekanntmachung am 16.6.00



Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Marktflecken Weilmünster, OT. Essershausen
 Bebauungsplan „Auf der Au“
 -Satzung-
 Planungsgruppe Prof. Dr. V. Sailer
 Beiler Weg 114 35440 Linden Lahnstrom
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: hchmi0702@aol.com