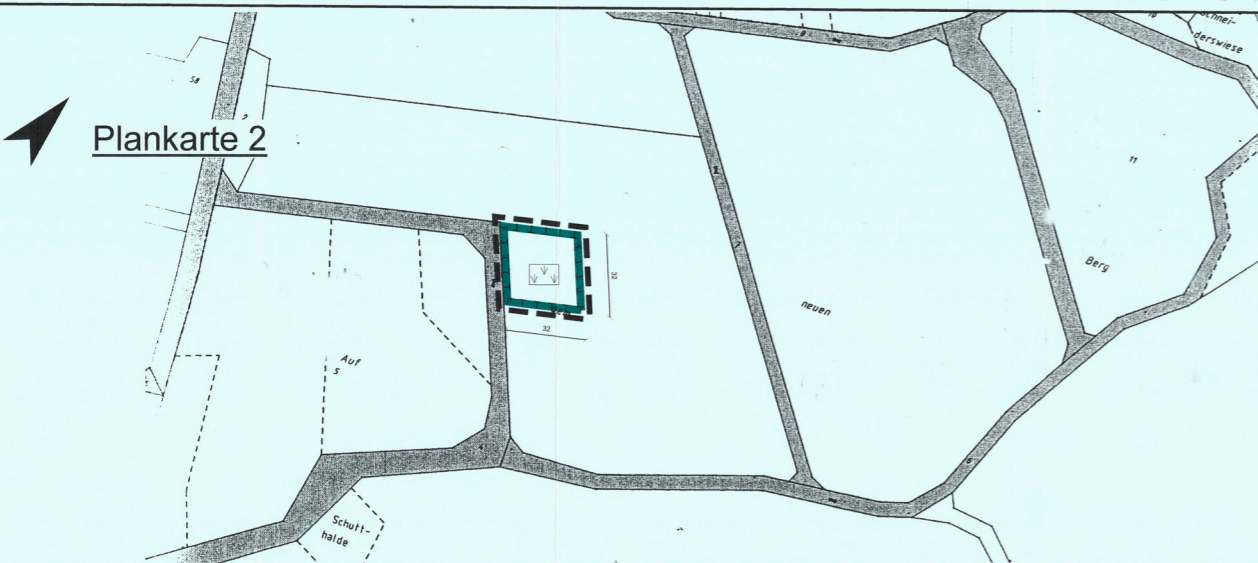


Marktflecken Weilmünster, OT. Langenbach Bebauungsplan „Am Wingert“

Plankarte 1



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.1 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 163 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

- GR_{max} Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände an der aufsteigenden Gebäudeaußenwand

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfäche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- AW Hier: Anlegen, Forstfahrzeugen, Rettungs- und Einsatzfahrzeugen sowie nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Verkehrsfäche
- EW Hier: Erschließungsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3

hier: Entwicklungsziel artenreiche, extensive Frischwiese (Plankarte 2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

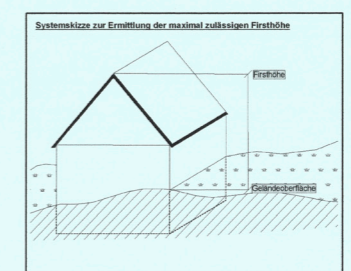
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(10) BauNVO: Der bestehende Gewerbebetrieb (Verwaltungssitz) ist in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss) ausübten Nutzungsintensität zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 3.1 Wege auf Baugrundstücken, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- 3.2 Bestehende standortgerechte Laubgehölze sind unter Beachtung von Sicherungspflichten zu erhalten. Vorhandene Nadelgehölze sind bei Erreichen der physiologischen Altersgrenze bzw. bei Abgängigkeit durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch entsprechende eine extensiv genutzte, artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
4. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie** (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 2. Zur Dachdeckung sind zulässig: Nicht hochglänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelrot, ziegelrot (sog. „Edeleingoben“ sind zulässig).
 3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dachanschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Gaubenaußenseite mit der Dachhaut (Rohbaumaß).

- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen** (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
 1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzläune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
 2. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm einhalten. Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleib der Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauzeugnissen dienen (Grabland).
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
 1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
 2. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
 3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².
- § 4: **Werbeanlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO): Werbeanlagen (z.B. Reklameschilder, Schaukästen) sind unzulässig.



IV. Hinweis:

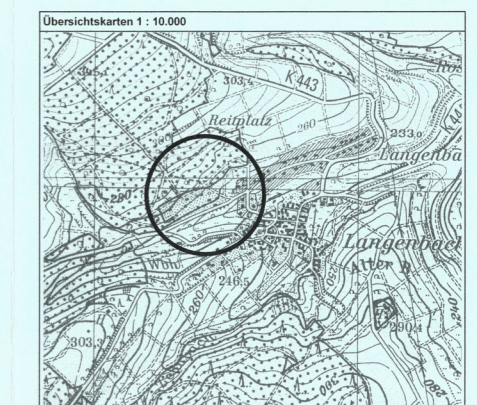
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

1.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	28.10.2002
2.: Ortsübliche Bekanntmachung	04.04.2003
3.: Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 07.04.2003 bis 09.05.2003
4.: 1. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	15.12.2003
b) Ortsübliche Bekanntmachung	09.01.2004
c) Entwurfsoffenlage	vom 19.01.2004 bis 20.02.2004
5.: 2. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	12.07.2004
b) Ortsübliche Bekanntmachung	30.07.2004
c) Entwurfsoffenlage	vom 16.08.2004 bis 30.08.2004
6.: Satzungsbeschluss	14.10.2004
7. Inkrafttreten	15.10.04

Weilmünster, den 12.10.04

Bürgermeister



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Langenbach
 Bebauungsplan „Am Wingert“
 - Satzung -

Datum: 06/2002
 Maßstab: 1:10.000
 Bearbeiter: A. Richter
 digit. Bearb.: I. Linker
 N. Wae
 gepruft: PolyGIS 6.5
 Plannote (in cm)
 121 x 72
 Maßstab
 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35449 Löhden - Leihgestern
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-10 e-Mail: PGR@richter-bauz.de