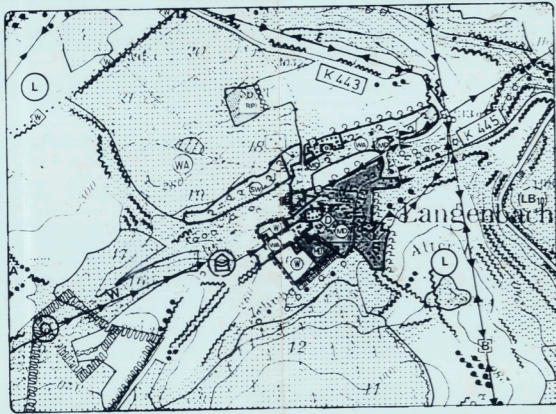
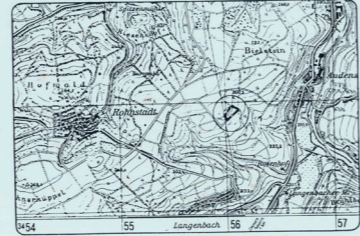


Auszug aus F-Plan

M 1 : 10 000



Übersichtskarte M 1 : 25.000



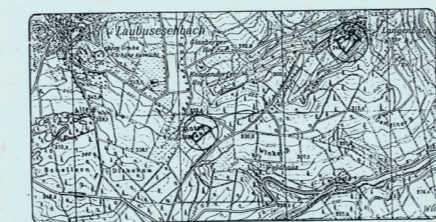
Ausgleichsfläche I M 1 : 1000

Gemarkung Rohnstadt, Flur 3, Flst. 20, ca. 0,64 ha



Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiese mit randlichen Saumstreifen und Heckenstruktur

Übersichtskarte M 1 : 25.000



Ausgleichsfläche II M 1 : 1000

Gemarkung Langenbach, Flur 7, Flst. 27 tlw., ca. 0,10 ha



Ergänzung des vorhandenen Feldgehölzes mit randlichem Saumstreifen

Pflanzliste s. Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
1.1.2 MD Dorfgebiet
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2 0.6 Geschöflichenzahl (GFZ)
1.2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.2.4 Th max 6,50 Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Traufhöhe in m (Abstandsmaß von Oberkante tiefstem angeschnittenen Pkt des Geländes bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims)
1.2.5 Fh max 10,00 Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Firsthöhe in m (Abstandsmaß von Oberkante tiefstem angeschnittenen Punkt des Geländes bis Oberkante Dachhaut des Firstes)
1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 o offene Bauweise
1.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
1.3.3 Baugrenze (überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche)
1.3.4 28-48° Zulässige Dachneigung
1.3.5 verbindliche Hauptfrichtung
1.4 Verkehrsflächen
1.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
1.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: (Siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.6)
1.4.3 Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße) (Siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.5.1)
1.5 Grünflächen
1.5.1 Private Grünfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 2.5.1)
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzensatzung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.5.2 u. 2.5.4)
1.6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
1.6.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.5.5 u. 2.5.10)
1.6.4 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (Bäume II. Ordnung) gem. Pflanzensatzung (Siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.5.1)
1.6.5 Erhaltung vorhandener Baumbestände
1.7 Sonstige Planzeichen
1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.7.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.7.4 Maßangaben
1.8 Kennzeichen und nachrichtliche Übernahme
1.8.1 Flurgrenze
1.8.2 Flur Flur
1.8.3 Flurstück Flurstück
1.8.4 Polygonpunkt
1.8.5 Grundstücksparzellen / Grenzsteine

2. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Regenwasserzisternen od. Geräteräume sind hiervon ausgenommen
2.2 Einfriedungen sind derart zu gestalten, daß die Wanderrichtungsbewegung von Kleintieren möglich ist, d.h. es ist ein Freiraum von der Geländeoberfläche bis Unterkannte Einfriedung von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Einfriedungen der Grundstücke sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen durchzuführen, wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 0,80m gemessen ab Fahrbahnoberkante festgelegt wird.

- 2.3 Böschungen, Stützmauern oder Abgrabungen sind, sofern sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, von den Anlagen auf ihren Grundstücken zu dulden bzw. ortstypisch zu gestalten. Unverfügbare Trockenmauern sollen im Bedarfsfall ersetzt werden, sofern dies statisch möglich ist.
2.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind auf den jeweiligen Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (z.B. weisses Plaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.
2.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen
2.5.1 Entlang der Planstraße werden auf einem Pflanzstreifen von 2,0m Breite je angrenzendem Grundstück 2 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (siehe Pflanzensatzung) gepflanzt (siehe Plankarte). Die Randstreifen der Planstraße (2,0m u. 0,5m) sind in wasserdurchlässiger Weise z.B. mit Rasengittersteinen, weißem Plaster, Schotterrasen, Kies, etc. zu befestigen und gegebenenfalls mit einer Parkplatzrasenmischung (z.B. M 303 HESA-Standardmischung '93) einzusäen.
2.5.2 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen. Die Flächen gem § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB sind mit einzuweihen. 40% der Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Laubbaum = 25qm, für einen Laubstrauch = 1qm Grundfläche anzusetzen sind. Die Pflanzung von Koniferen wie z. B. Fichten u. Lärchen ist unzulässig.
2.5.3 Fenster- und türlose Fassaden der Hauptgebäude sowie die Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen.
2.5.4 Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich standortgerechte Gebölze zu verwenden. Eine Hinzunahme alter Kulturarten wie z.B. Walnuß oder Flieder sowie speziell für die Fauna bedeutsame Arten wie z.B. Buddleia davidii ist vereinzelt möglich. Pflanzensatzung zum Zwecke der Bepflanzung gem §9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB:
Bäume: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Scheibe), Viburnum opulus (Schneeball), Sambucus racemosa (Traubenhol), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus frut. agg. (Brombeere), Ligustrum vulgare (Liguster), Populus monogy. (Eingriff. Weißl.)
Sträucher: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Scheibe), Viburnum opulus (Schneeball), Sambucus racemosa (Traubenhol), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus frut. agg. (Brombeere), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus monogy. (Eingriff. Weißl.)
Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Waldrebe), Parthenocissus 'Veitchii' (W. Wein), Hedera helix (Efeu), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierrose

- 2.5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Gemarkung Rohnstadt, Flur 3, Flst. 20, ca. 0,64 ha Auf der vorhandenen Ackerfläche ist die Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiese mit randlichen Saumstreifen und zum Acker passende Maßnahmen durchzuführen. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, sind zu berücksichtigen:
2.5.6 Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland. Initialsaat möglichst durch Aufbringen von Heublumenschneit benachbarter Wiesen; flaches Auslegen des Mähgutes ist der Ausgleichsfläche und leichtes Erntegen. Im 1. und 2. Jahr dreimalige Mähen der Fläche, im 3. - 6. Jahr die Wiese nur zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Ende Juni bis Mitte Juli, 2. Schnitt Ende August bis Mitte September). Nach dem 5. Jahr und einer erfolgten Stabilisierung des Vegetationsbestandes ist die Fläche nur einmal jährlich Mitte bis Ende September zu mähen. Mäharbeiten sind mit dem Balkenmäher durchzuführen (Schnitthöhe ca. 10cm), das Mähgut ist abzufahren, auf jegliche Düngung ist zu verzichten.
2.5.7 Anpflanzung von Obstbäumen Gruppweise Anpflanzung von 43 hochstämmigen Obstbäumen (SH 180 cm, ØU 7/8 cm, o. B.) unter Verwendung ortstypischer, alter Kulturarten. Die Bäume werden durch einen Baumfahrl und jeweils eine Drahtseile gegen Wind- und Wildbeeinträchtigungen gesichert. Sie erhalten nach drei Jahren einen Erziehungsschnitt und bei fortschreitendem Alter Erhaltungsschnitte.
2.5.8 Saumstreifen An den Rändern der Fläche sollen 5m breite Saumstreifen als Rückzugsgebiete belassen werden, die alle 3-4 Jahre Mitte bis Ende September mit dem Balkenmäher (Schnitthöhe ca. 10cm) gemäht werden.
2.5.9 Anlage einer Hecke Zur Abgrenzung der Fläche und als Pufferzone gegenüber dem sich oberhalb anschließenden Ackerbereich ist die Anlage einer 3- bis 4-reihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen (Artenauswahl s. Gehölzliste).
2.5.10 Umgrenzung Langenbach, Flur 7, Flst. 27 tlw. Auf ca. 1.000 m² der Fläche ist die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen. Dabei sind ausschließlich die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
Gehölzliste: Prunus spinosa (Scheibe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus frut. agg. (Brombeere), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus monogy. (Eingriff. Weißl.), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche)
2.5.11 Die gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die auf diesen Flächen durchzuführen Maßnahmen sind gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BauNVO dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
2.5.12 Auf Grundstücken mit ausschließlicher Zweckbestimmung "private Grünfläche" ist lediglich eine Bebauung in Form eines Geräteschuppens in Holzbauweise und einem unbauten Raum von 15,0 m² zulässig.
2.6 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschafts- bzw. Zufahrtsweg, der als Grasweg zu erhalten ist.
2.7 Überschießendes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Größe der Zisternen ist entsprechend der Empfehlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden zu bemessen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

- 3.1 Dachgestaltung
3.1.1 Innerhalb des B-Plangebietes sind Flach- bzw. Pultdächer unzulässig. Bei Gebäuden bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,50m, gemessen ab Oberkante tiefstem angeschnittenen Punkt des Geländes, ist eine Dachneigung von 28-48° zulässig. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden. Dächer mit einer Neigung bis 20° sind zu begrünen.
3.1.2 Als Dachendeckung wird die Verwendung von dunklen Tonziegeln oder Schieferendeckungen empfohlen. Die Verwendung von Faserzementplatten und zementfarbene Materialien zur Dachendeckung ist untersagt.
3.1.3 Solaranlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 Der durch die Bauausführung anfallende Erdaustrag sollte möglichst auf dem Grundstück z.B. zur Anlage der Grünflächen wieder eingebaut bzw. verwendet werden.

VERLAUFSPROTOKOLL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM § 2(1) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 30.11.1992
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM § 2(1) BAUGB AM 18.08.1994

BÜRGERBETEILIGUNG GEM § 3 BAUGB DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG IN EINER BÜRGERVERSAMMLUNG ODER / UND DURCH OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 22.08.1994 BIS 19.09.1994

BESCHLUSS ÜBER DIE VORBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM § 4(1) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 19.12.1994

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG GEM § 3(2) BAUGB AM 19.12.1994
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG AM 14.07.1995
OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 24.07.1995 BIS 25.08.1995

BESCHLUSS ÜBER DIE WÄHREND DER OFFENLEGUNG VORBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEM § 3(2) BAUGB DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 13.11.1995
BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG GEM § 10 BAUGB SOWIE GEM § 5 HGO I. V. M. § 4(1) BAUGB UND § 87 HBO ALS SATZUNG AM 13.11.1995

WEILMÜNSTER, DEN 30. Jan. 1998

ANZEIGE- / GENEHMIGUNGSVERMERK

INKRAFTTRETEN GEM § 12 BAUGB DURCH DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DES DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHRENS HAT DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRAFT ERLANGT. AM 30. Jan. 1998

WEILMÜNSTER, DEN 30. Jan. 1998

BEBAUUNGSPLAN LANGENBACH "HINTER DEN GÄRTEN" 1 : 1.000

GEMEINDE WEILMÜNSTER
ORTSTEIL LANGENBACH
LANDKREIS LIMBURG-WEILBURG

PLANUNGSGEMEINSCHAFT KRUG - LEHMANN HEUBERG 1 35091 COLBE
COLBE, DEN 12.06.1995

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Table with 3 columns: Gesetzliche Grundlage, In der Fassung vom, Datum. Includes laws like Baugesetzbuch (BauGB), BauNVO, BauNutzungsverordnung, etc.