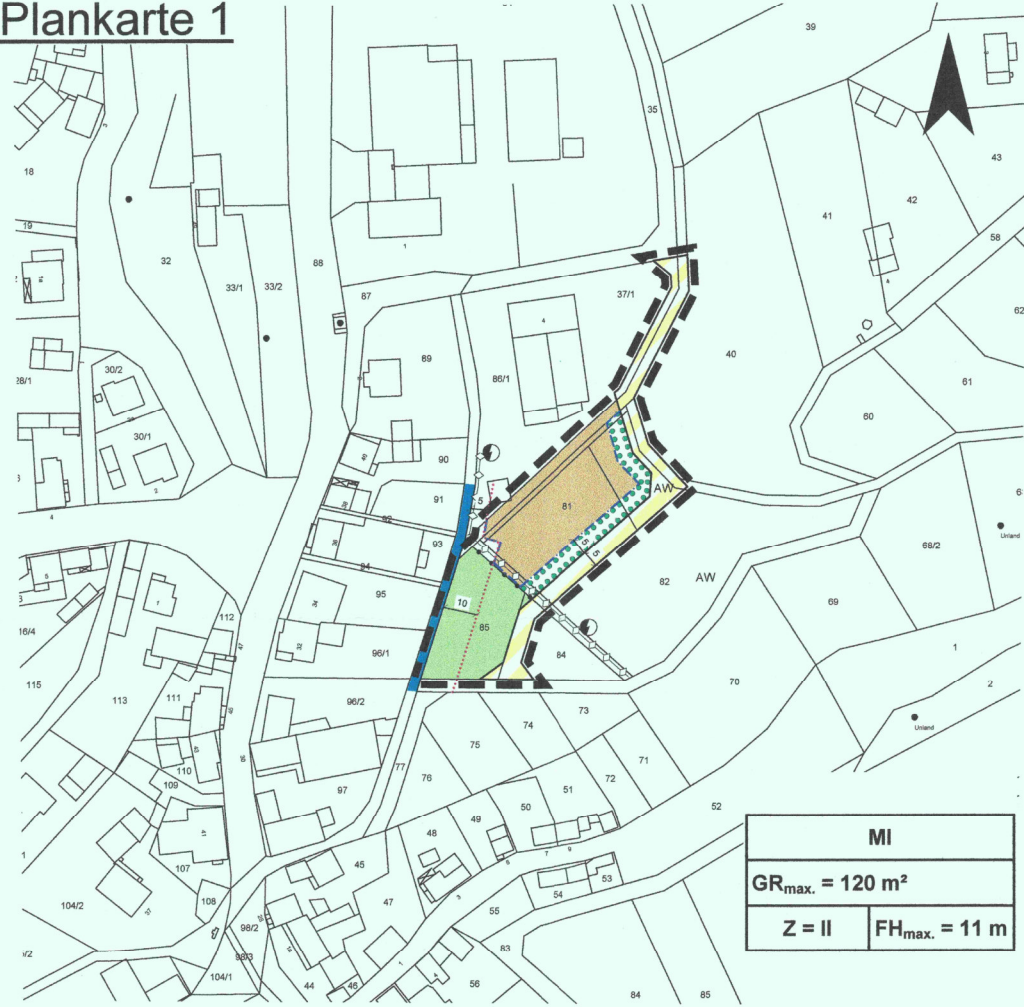
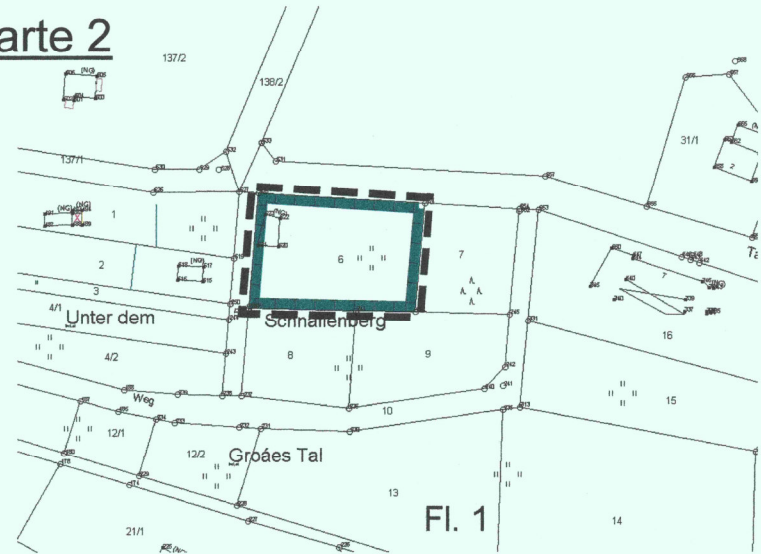


Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach Bebauungsplan „Im Wiesgarten“, 1. Ergänzung

Plankarte 1



Plankarte 2



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)
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 Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
	Maximal zulässige Grundfläche für Hochbauten als Hauptanlagen, § 19(4) BauNVO bleibt unberührt
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über vorhandenen Geländeoberfläche im Mittel
Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
	Hier: land- und forstwirtschaftlichem Verkehr, Anliegern, Einsatzfahrzeugen und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche (Grasweg)
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)	
	Hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten
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 2.2. Entwicklungsziel: Extensivwiese
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)	
	Hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

IIb. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

	Verlauf des Bleidenbachs
	Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70 HWG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	20 KV-Erdkabel der Elektrizitätswerke Mitteldeutschland - EAM

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und Lagerplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Gewerblich genutzte Flächen sind von der Festsetzung ausgenommen.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.4, formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen (Anordnung der Pflanzen gemäß Abschnitt 4.3 des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan).
 - Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzten Fläche sind bestehende Laubbäume zu erhalten, sofern ihre Standsicherheit nicht gefährdet ist.

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

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Zulässig sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung vom mindestens 36°. Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carpools) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden.
 - Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende, kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot). Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten. Bei Einzel- und Doppelhäusern dürfen die Aufbauten/Einschnitte eine Länge von maximal 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturbelassene Holzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht, vorzugsweise in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
 - Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebstore und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.

V. 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.

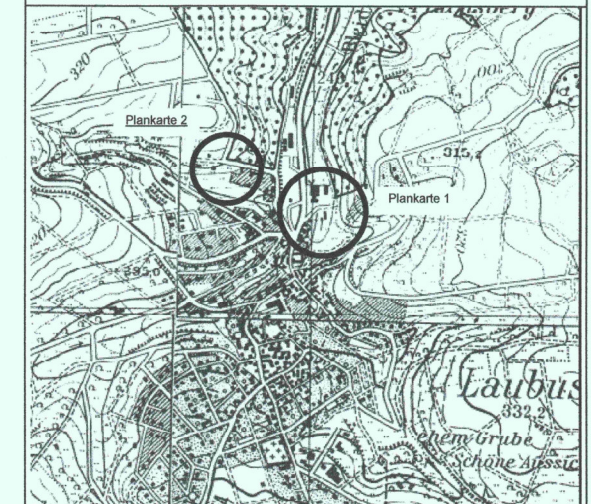
VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	18.12.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	18.05.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 21.05.2001 bis 01.06.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	17.06.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2002
6. Entwurfsopenlage	vom 08.07.2002 bis 09.08.2002
7. Satzungsbeschluss	16.09.2002
8. Inkrafttreten	01.11.2002

Weilmünster, den 10. Dez. 2002



Übersichtskarten 1 : 10.000



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach
Bebauungsplan „Im Wiesgarten“
1. Ergänzung

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionaleplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com

Datum: 03 / 2001
zul. überarb.: 10 / 2002
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: I. Linker
in: PolyGIS 7.6
geprüft: PlanGIS (in cm)
94 x 98
Maßstab
1 : 1.000

