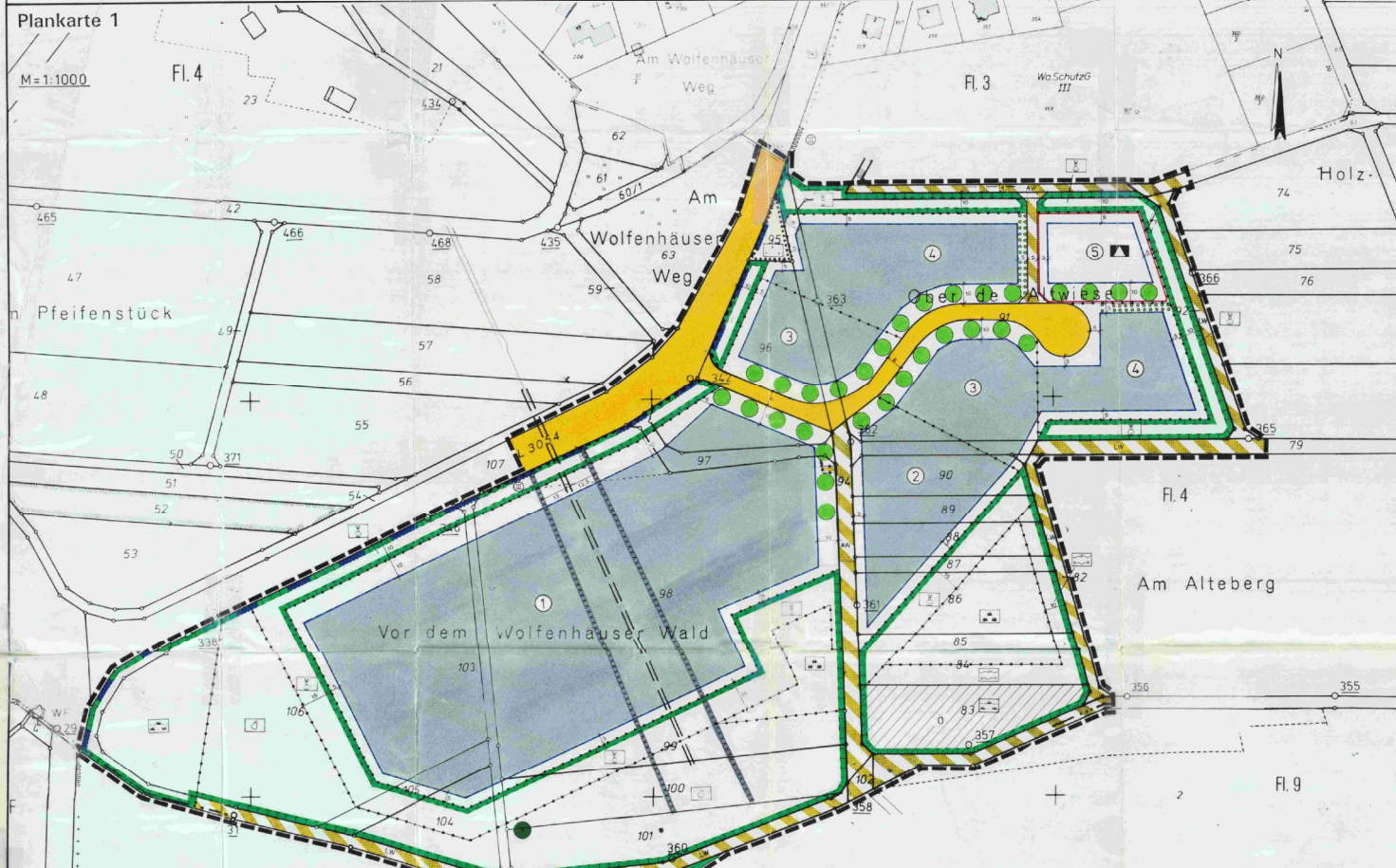


Marktflecken Weilmünster, OT. Laubuseschbach

Bebauungsplan „Vor dem Wolfenhäuser Wald“



Es wird hiermit bezeugt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Grenzschichtlinien übereinstimmen.
Weilmünster, den 25. Sep. 1995
Der Landrat des saarländischen Landrats Weilmünster
Bürgermeister

Baugebiet Fläche i.d. Gemeinde	GRZ	GFZ	BMZ	Z	FF...	Bauweise
1	GE	0,8	—	5,0	II	15 m
2	GE	0,8	—	5,0	II	10 m
3	GE	0,8	—	5,0	II	10 m
4	GE	0,8	—	5,0	II	10 m
5	GE	0,8	—	5,0	II	10 m
6	FF	0,8	1,6	—	II	15 m

M=1:2000

- 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) Maßnahmenregelung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenR) in der Fassung der Neukonkretisierung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).
Bundesnaturschutzgesetz (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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
Baurechtsverordnung (BauRV) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
Heideische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. 1994, S. 775, 793).
Planungsverordnung 1990 (PlanVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Zeichenerklärung:**
Katastralanalyse-Darstellungen
Flurgrenze
FL. Flurnummer
P. Polygonpunkt
105 Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
Planzeichen
GE Gewerbegebiet
angegrenztes Gewerbegebiet, gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO wird bestimmt, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schallschutzanforderungen nicht überschritten werden dürfen, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (2)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschöbflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes, gem. in Hangrichtung in Geländehöhe
FF... Festsetzung
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)
Baugrenze
offene Bauweise, ausnahmsweise können Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden, sofern die zulässigen Maßzahlen (GRZ, GFZ, BMZ) nicht überschritten werden
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) BauGB)
hier: Zweckbestimmung Schule
Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen (§ 9(1) BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: landschaftlicher Verkehr, Anliegerverkehr und nichtmotorisierten Verkehrsmitteln vorbehaltene Verkehrsfläche
hier: Landschaftsweg, Grasweg
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) BauGB)
hier: Zweckbestimmung Elektrizität
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Entwicklungsziele Baumhecke (Plankarte 1), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.1)
hier: Entwicklungsziele Streuobstwiese (Plankarte 1 und 2), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.2) und (4.3.7)
hier: Entwicklungsziele Magere Glattfaherwiese (Plankarte 1), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.3)
hier: Entwicklungsziele Extensivgrünland (Plankarte 1), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.4)
hier: Entwicklungsziele Sukzession (Plankarte 1), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.5)
hier: Entwicklungsziele Staudensäume (Plankarte 1), vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (4.3.6)
Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
Anpflanzen von standortgerechten Bäumen
Umgrenzung Flächen zum Erhalt von standortgerechten Bäumen und -sträuchern
Erhalt von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Kennzeichnungen**
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (§ 9(1) BauGB)
hier: Bergbaustellen mit Schutzzone, innerhalb der die Errichtung standortgerechter baulicher Anlagen (z.B. Hochregallager, Silozellen u.ä.) unzulässig ist, zulässig sind nachträgliche Gebäude mit geringen Lasten und Fundamenten, die für den Fall einer Dachkränkung eine ausreichende Sicherheit gewährleisten
Nachrichtliche Übernahmen
Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
Textliche Festsetzungen
A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
(1) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfunktion sind ausgeschlossen. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsfunktionen ist nur für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfunktion einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
(2) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) BauNVO: Es wird bestimmt, daß die nachfolgend aufgeführten flächenbezogenen Schallschutzanforderungen (LWA; in dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

Flächenbezogener Schallschutzanforderungen (LWA; in dB(A))	GE ₁	GE ₂	GE ₃	GE ₄
Terrfläche	60	60	60	60
tags	60	60	60	60
nachts	53	50	45	0,0

Überschreitungen der festgesetzten Schallschutzanforderungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, daß der immissionsorientierte Gesamtschallschutzanforderungen aus der Betriebsfläche dem sich unter den Bedingungen freier Schallausbreitung ergebenden Immissionspegel nicht übersteigt.
Gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO wird das Plangebiet gegliedert, indem bestimmt wird, daß in den GE₁ festgesetzten Teilen des Plangebietes (Baugebiet 4) ausschließlich Bereiche zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig sind Geschäfte und Bürogebäude. Unzulässig sind insbesondere Schreinerien, Schmieden und vergleichbare Betriebe sowie Tankstellen.
(3) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. §§ 1(2) und 1(4) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(4) Landschaftsplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:
(4.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkantenspläne, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestgehalt von 20% oder Drainageplatten). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
(4.2) Pro 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
(4.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
(4.3.1) Baumhecke (Plankarte 1): Auf den Flächen sind Gehölzhecken zu entwickeln, bestehend aus mind. 4 unterschiedlichen Gehölzarten. Zur Anpflanzung gelangen standortgerechte einheimische Laubbücher und Bäume. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m die Innenabstände zwischen Büchern 1 m, zwischen Bäumen 2,5 m. Laubbücher werden zu max. 50% Flächenanteile angepflanzt, Laubbäume 1. Ordnung zu mind. 20%. Innerhalb der dem angrenzenden Wald zugewandten Bereiche sind 11-reihige Hecken zu entwickeln, im übrigen 7-reihige Hecken. In dem Bereich der Flurstücke 91 und 93 am nördlichen Geländebereichrand erfolgt die Anpflanzung der 7-reihigen Hecke auf einem 2,5 m hohen Wall.
(4.3.2) Streuobstwiese (Plankarte 1): Im Abstand von jeweils 10 m x 12 m sind Hochstammobstbäume bewährter Regionalorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Unterkultur ist durch Heumais (Schneitgut) artenreicher Extensivweiden extensiv zu entwickeln. In den ersten 5 Jahren sind die Wiesen 3x jährlich nach dem 10.05. d.J. zu mähen, danach erfolgt eine Zweig-Mahd nach dem 01.06. d.J. Das Schneitgut ist abzutransportieren.
(4.3.3) Magere Glattfaherwiese (Plankarte 1): In den ersten 4 Jahren sind die Flächen 3x jährlich nach dem 10.05. d.J. zu mähen, danach erfolgt eine Zweig-Mahd nach dem 01.06. d.J. Das Schneitgut ist abzutransportieren.
(4.3.4) Grünlandextensivierung (Plankarte 1): Die Flächen sind 2x jährlich unter Abtransport des Schneitgutes zu mähen (frühester Mahdtermin: 15.06.).
(4.3.5) Sukzession (Plankarte 1): Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Im Abstand von 8 bis 10 Jahren sind groß aufwachsende Geleite auf den Stock zu setzen, anfallendes Astmaterial verbleibt auf den Flächen.
(4.3.6) Staudensäume (Plankarte 1): Die Flächen sind abschnittsweise 1x jährlich im Zeitraum Juli bis September zu jährlich wechselnden Zeiträumen zu mähen.
(4.3.7) Streuobstwiesen (Plankarte 2): Im Abstand von jeweils 10 m x 12 m sind Hochstammobstbäume bewährter Regionalorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Zu Flächenanteile sind jeweils mind. 10% gelingen Weiden-, Birn- und Kirschbäume zur Anpflanzung.
Die Unterkultur ist in den ersten 4 Jahren 3x jährlich nach dem 10.05. d.J. zu mähen, danach erfolgt eine Zweig-Mahd nach dem 01.06. d.J. Das Schneitgut ist abzutransportieren.
(4.3.8) Zuordnung gemäß § 8(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind den im Bebauungsplan festgesetzten Baugestalten als Sammelmaßnahme zugeordnet.
(4.4) Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern:
(4.4.1) Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern: Innerhalb der Flächen sind geschlossene Laubstruchhecken zu entwickeln, die hier vorzunehmenden Anpflanzungen können auf die gem. 3. der textlichen Festsetzung Ziffer (5.2) angerechnet werden.
(4.4.2) Anpflanzen von Bäumen: Pro Pflanzzeichen ist ein standortgerechter großkroniger Laubbau oder ein Hochstammobstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(4.5) Flächen zum Erhalt von standortgerechten Bäumen und -sträuchern: Die auf diesen Flächen stehenden Obstbäume und standortgerechten Laubbäume und -sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzuführen.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO):**
(5) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO:
(5.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO: Für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen gilt, daß Einfriedigungen aus Drahtzaun in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbüchern oder Kastanien oder aus Holz herzustellen sind; Mauersockel sind unzulässig (Ausnahme: Toreinfahrten und Einfriedigungen, die speziellen Sicherheitsanforderungen genügen müssen).
(5.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO: 1. Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind, vorbehaltlich ihrer statischen Eignung, zu begrünen.
2. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenznaher Außenwände von Energiegaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen und Spalierrosen zu begrünen. Die nord-, nordwest- und westexponierten Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden (soweit die Nutzung von Wandöffnungen wie Fenster, Türen, Lichtschächte etc. nicht behindert wird) sind fächendeckend mit Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen, andere Außenwände zu mindestens 40%.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbücher zu verwenden. Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubbüchern zu bepflanzen.
(5.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Laubuseschbach. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 2. März 1971 (ISAnz. Nr. 15 1971, S. 650) sind zu beachten.
- Vermerke**
1. Aufstellungsbescheid: Der Bescheid zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2(1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 03.07.1995 gefaßt. Die erteilte Bekanntmachung erfolgte am 15.09.1995 in den Weilmünster Nachrichten.
Weilmünster, den 18. Dez. 1995
Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung in den Weilmünster Nachrichten in der Gemeindeverwaltung vom 25.09.1995 bis 25.10.1995 zu jedermanns Einsicht ausliegt.
Weilmünster, den 18. Dez. 1995
Bürgermeister
3. Öffentliche Anleihe: Der Planentwurf wurde zuletzt gem. § 2(2) BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom 15.07.1996 bis 14.08.1996 einschl. zu jedermanns Einsicht ausliegt. Die Bekanntmachung der Planlegung erfolgte am 05.07.1996 in den Weilmünster Nachrichten.
Weilmünster, den 18. Dez. 1996
Bürgermeister
4. Satzungsbescheid: Der Planentwurf wurde gem. § 10 BauGB am 25.11.1995 als Satzung beschlossen.
Weilmünster, den 18. Dez. 1996
Bürgermeister
5. Anzeigevermerk
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Anzeigefristen sind eingehalten worden. Die Anzeigefristen sind eingehalten worden. Die Anzeigefristen sind eingehalten worden.
Weilmünster, den 17. Dez. 1997
Bürgermeister

