

## Marktflecken Weilmünster



### Ortsteil Laubuseschbach Bebauungsplan „Auf dem Hammel“, 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

### Begründung

---

Planstand: Satzung 03/2011

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Andreas Richter, Dipl. Geogr. Claudia Müller



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Ziele.....	3
2	Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	3
	Ziele der Raumordnung.....	3
	Flächennutzungsplan.....	3
	Verfahren.....	4
3	Lage und Abgrenzung des Gebiets .....	4
4	Festsetzungen.....	5
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
	4.3 Baugrenzen, Bauweise .....	6
	4.4 Verkehrsflächen .....	6
	4.5 Anpflanzungen und Schutzmaßnahmen.....	6
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	7
	5.1 Naturschutz, Landschaftspflege .....	7
	5.2 Wasserwirtschaft / Erschließung .....	9
	5.3 Bergrecht.....	10
	5.4 Immissionsschutz.....	10
	5.5 Forst.....	11
6	Bodenordnung.....	11
7	Fotodokumentation.....	11

## Anhang: Naturschutzfachliche Untersuchung

## 1 Grundlagen, Ziele

Das (ehemalige) Wochenendgebiet „Auf dem Hammel“ hat einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 zur Grundlage. Eine Überplanung des Teilbereichs östlich des Mühlheller Weges wurde rechtskräftig abgeschlossen (1. Änderung). Anlass dieser Planänderung war es, die planungsrechtlichen Bestimmungen und die tatsächlichen Nutzungen einander anzupassen und gleichzeitig für weitere Vorhaben einen verbindlichen städtebaulichen Rahmen zu geben.

Auch der Bereich westlich des Mühlheller Weges sollte mit dem Ziel, diesen Teilbereich ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, überplant werden. Aufgrund entgegenstehender naturschutzrechtlicher Bedenken konnte dieses Planungsverfahren jedoch nicht durchgeführt bzw. abgeschlossen werden. Teilflächen unterlagen auf Grund der auf ihnen vorhandenen Vegetationsstrukturen dem besonderen Schutz des Hessischen Naturschutzgesetzes. Nachuntersuchungen und Begutachtungen in den Folgejahren und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Änderungsplanes haben gezeigt, dass die Wertigkeit der Flächen nicht mehr gegeben ist.

Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hammel“ sind:

- planungsrechtliche Vorbereitung der in der Örtlichkeit gegebenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung des Wohngebiets,
- Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in Anpassung an die tatsächlich ausgeübte Nutzung,
- Anpassung der Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, um – unter Wahrung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten einer stark aufgelockerten und kleinteiligen Bebauung – die Möglichkeiten zum Bau von zum Dauerwohnen genutzten Häusern zu schaffen.

## 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

### **Ziele der Raumordnung**

Nach den Darstellungen des gültigen Regionalplan Mittelhessen (genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 13.12.2010, bekannt gemacht am 28.02.2011) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Schnittstelle von als Siedlungsbereich - Bestand Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege. Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Nachverdichtung bereits bebauter und planungsrechtlich abgesicherter Gebiete bekommt zunehmend Bedeutung gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete, sie ist als raumordnerischer Grundsatz im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Mittelhessen verankert.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### Verfahren

Die Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder bisher unbeplanter Bereiche gewinnt gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten zunehmend an Bedeutung. Auch im Baugesetzbuch wird die Bedeutung zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung von Baugebieten hervorgehoben. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Nachverdichtung eines bestehenden und genutzten Gebiets vor, so dass im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen die Vorschriften des § 13a BauGB zum beschleunigten Verfahren angewendet werden.

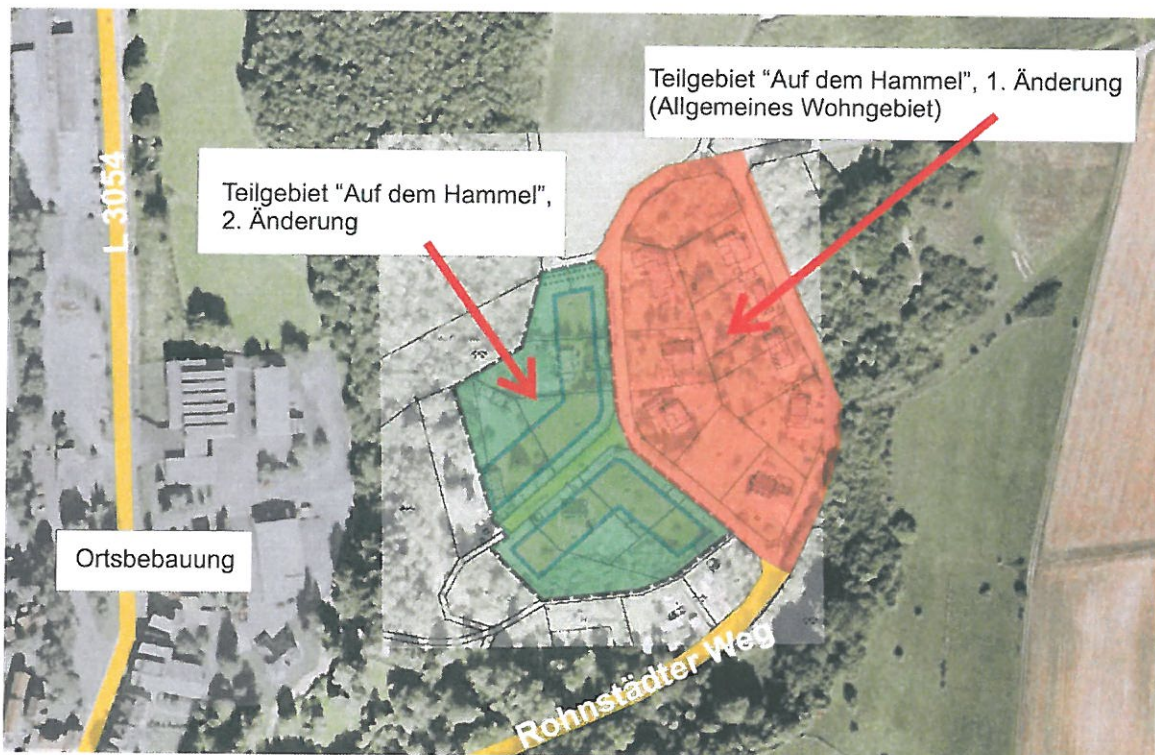
Die Anwendungsvoraussetzungen für diese Verfahrensweise sind gegeben:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm,
- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

### 3 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den westlichen, noch nicht in Allgemeines Wohngebiet umgewidmeten Teil des aus dem Jahr 1964 datierten Bebauungsplanes „Auf dem Hammel“ im Nordwesten des Ortsteiles Laubuseschbach. Einbezogen sind in der Flur 1 der Gemarkung Laubuseschbach die Flurstücke 41 (teilweise), 42 bis 45 und 61 bis 64 (Baugrundstücke) sowie die Wegeparzelle 58 (Golfweg, Erschließungsstraße).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Das Plangebiet liegt oberhalb der Ortschaft Laubuseschbach. Im Westen fällt das Gelände zur Ortsbebauung hin ab. Dieser Hang ist mit Wald bewachsen und grenzt den Planbereich optisch von den Siedlungsbereichen im Tal ab. Am östlichen Geltungsbereichsrand setzt sich das Wohngebiet (Bebauungsplan „Auf dem Hammel“, Teilbereich der 1. Änderung) fort. Das gesamte Wohngebiet wird gegenüber der östlich anschließenden Feldgemarkung von einem Gehölzriegel getrennt. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen übergangslos an. Im Süden bestehen noch 3 Wochenendgrundstücke, daran schließt sich die zum Ort führende Erschließungsstraße („Rohnstädter Weg“) an.

## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung des ehemaligen Wochenendgebiets in ein dem Dauerwohnen dienendes Gebiet. In Fortführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hammel“ wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

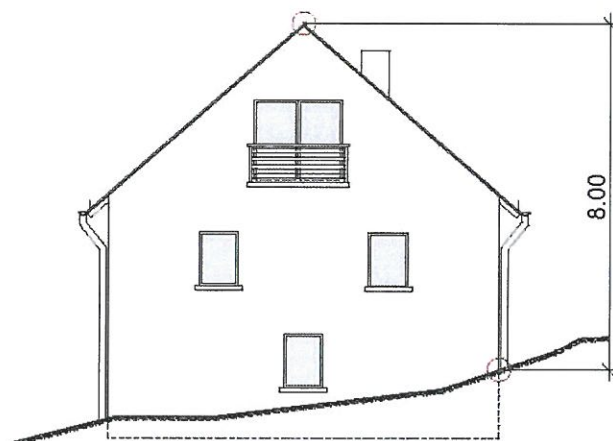
### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der zukünftig zulässigen Gebäude richtet sich nach der Zweckbestimmung des Plangebiets. Die Grundfläche muss eine für das Dauerwohnen geeignete Größe haben. Gleichzeitig sind das bisher gültige Maß und der Zuschnitt der Grundstücke sowie die Lage und das Umfeld des Plangebiets zu berücksichtigen.

Die zukünftige Bebauungsstruktur soll den aufgelockerten Charakter des ehemaligen Wochenendgebiets möglichst weitgehend beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter diesen Rahmenbedingungen mit 0,15 als Obergrenze festgesetzt.

Das Gelände ist hängig, Kellergeschosse erreichen schnell das Kriterium eines Vollgeschosses. Bei 2 zulässigen Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 bestimmt. Die Gebäudehöhe wird auf eine Firsthöhe von 8 m begrenzt. Um die Nutzbarkeit des Geländes nicht zu stark einzuschränken, gilt diese Höhe für den Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand am höchsten Geländepunkt auf dem jeweiligen Grundstück.

Abbildung 2: Systemskizze zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe





### 4.3 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen definieren die mit den Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen sind zu den Erschließungsstraßen hin orientiert, die rückwärtigen Grundstücksteile sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Sie bilden damit einen Puffer zwischen den außen liegenden Offenland- und Gehölzstrukturen.

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt, ergänzt um die Bestimmung, dass die Gebäudelänge maximal 15 m betragen darf.

Auf Flst. 45 wird die Tiefe des Baufensters von 20m auf 15m reduziert.  
Unter Berücksichtigung ökologischer und forstlicher Belange, wird die Baugrenze gegenüber dem westlich angrenzenden Wald (Flurstück 39) um 5m zurück genommen.

### 4.4 Verkehrsflächen

Das bestehende Gebiet ist über den Rohnstädter Weg an die Ortslage von Laubuseschbach angebunden. Zusammen mit dem Mühlheller Weg erschließt er ringförmig den östlichen Teil des Wohngebiets „Auf dem Hammel“. Der vom „Mühlheller Weg“ abzweigende „Golfweg“ ist die Erschließungsstraße für den Bereich des 2. Änderungsplanes und wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

### 4.5 Anpflanzungen und Schutzmaßnahmen

Zur Vervollständigung des Gehölzbandes, das das Baugebiet gegenüber dem anschließenden Offenland abgrenzt, wird im Norden auf dem Flurstück 45 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine geschlossene Hecke als Verbindungsstruktur zum westlich liegenden Waldbereich.

Ergänzend wird eine Gestaltungsfestsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiernach sind 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- wasserdurchlässige Befestigung von Nebenflächen wie Stellplätze und Terrassen,
- Umpflanzung oder Aussaat der unter besonderem Schutz stehenden Heide-Nelke,
- Baustelleneinrichtung und Rodung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel.

Punkt 2 und 3 sind aufgrund der Ergebnisse des Artenschutzfachlichen Fachbeitrages (Büro für Naturschutzplanung Dr. Weise, Wettengel, vom 01.02.2011) ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe auf Flora und Fauna des Gebietes weitest möglich zu minimieren. Das Gutachten ist in der Anlage beigefügt.

## 5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 5.1 Naturschutz, Landschaftspflege

Aus früheren Planungsverfahren im Bereich „Auf dem Hammel“ ist die Betroffenheit naturschutzfachlicher Belange bekannt. Das Plangebiet wurde als besonders bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz gesehen, Teilflächen wurden unter dem besonderen Schutz des Hessischen Naturschutzgesetzes stehend angesehen (§ 31 HENatG).

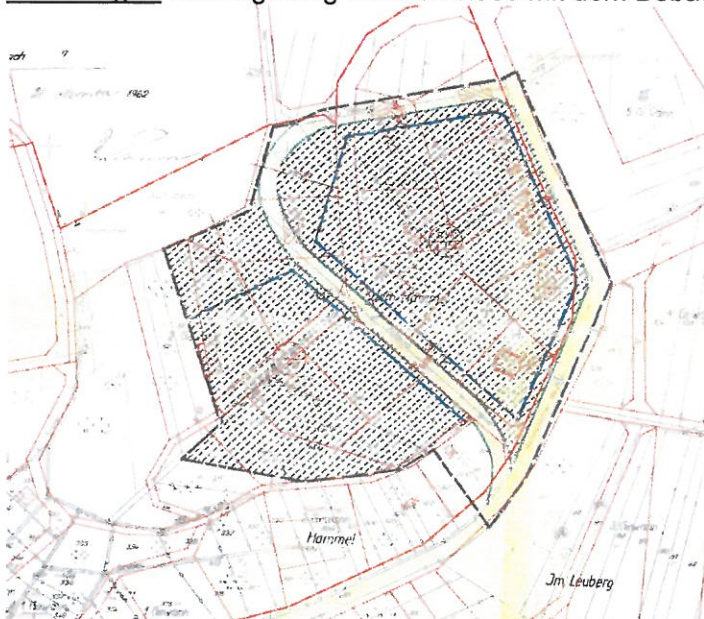
Zur Überprüfung der aus Anfang der 1990er Jahre datierenden Einschätzung wurde im Jahr 1999 eine detaillierte Untersuchung des Gebiets in Auftrag gegeben („Faunistischer Fachbeitrag: Vegetation + Tagfalter + Heuschrecken + Reptilien + Vögel“, Beratungsgesellschaft NATUR – Oberwallmenach, September 1999). Darin wird für den Vegetationsbestand auf den Flurstücken 43 und 45 eine hohe Wertigkeit bestätigt. Gleichzeitig wird gesehen, dass die Bedeutung gegenüber früheren Jahren bereits stark abgenommen hat. Andere Teilflächen (Flste. 61 bis 64) sind artenarm mit deutlich geringerem floristischen Wert.

In der Zusammenfassung kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Ablehnung der Überplanung nur dann sinnvoll ist, wenn kurzfristig Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Flächen umgesetzt werden und diese Maßnahmen langfristig gesichert sind.

Bereits im September 1999 war beispielsweise der Wert der betroffenen Teilfläche auf Flurstück 61 wegen zunehmender Beschattung und Verbuschung stark zurückgegangen. Das Grundstück wurde inzwischen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut (Baugenehmigung: 1998).

Neben dem inzwischen bebauten Grundstück 61 wurde das Flurstück Nr. 43 als am interessantesten für eine Wiederaufnahme einer Streuwiesennutzung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und Wertes angesehen. Einschränkend wurde festgestellt, dass aufgrund der Kleinheit der Fläche und ihrer isolierten Lage eine Sonderbehandlung nicht gerechtfertigt wäre. Mit der Bebauung des gegenüberliegenden Grundstücks 61 ist die Isolation der Fläche noch stärker geworden.

Abbildung 3: Überlagerung Kataster 2009 mit dem Bebauungsplan von 1964





Aus heutiger Sicht sprechen für eine Umwidmung des Plangebiets folgende Gesichtspunkte:

- der ursprünglich hohe Wert einiger Teilflächen ist nicht mehr gegeben,
- die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1962 bebaubar (vgl. Abb. 3),
- die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flächen sind weiterhin an einer Bebauung ihrer Grundstücke zum Zwecke des Dauerwohnens interessiert,
- die Bebauungsplanänderung dient im Sinne der Ressourcenschonung der Nachverdichtung bestehender Baugebiete und steht somit auch im Einklang mit den raumordnerischen Zielvorgaben,
- ein Verzicht auf die Überplanung führt nicht zu einer Wiederherstellung des naturschutzfachlichen Werts. Hierzu wäre die Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes erste Mindestvoraussetzung – mit den dadurch ausgelösten Entschädigungsansprüchen,
- die Wiederherstellung der Magerrasen ist nur durch ein die Eigentümer verpflichtendes Pflegeprogramm möglich, die Durchsetzbarkeit ist nicht gegeben.

Eine Herausnahme der Flurstücke 61 bis 64 und 45 aus dem Bebauungsplan, wie von der Oberen Naturschutzbehörde noch in ihrer Stellungnahme vom 03.02.2000 angeregt, ist nicht möglich.

Zur Überprüfung der tatsächlichen aktuellen ökologischen Wertigkeit der in Rede stehenden Flächen ist ein aktuelles Gutachten angefertigt worden (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Auf dem Hammel, 2.Änderung“ Büro für Naturschutzplanung Dr. Weise (01.02.2011)).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in dem gesamten Plangebiet, insbesondere auch das angesprochene Flst. 45, der Vegetationsbestand 2010 im Vergleich zu der Untersuchung 1999 in seiner damaligen ökologischen Wertigkeit nicht mehr vorhanden ist. Bei dem Flst. 45 handelt es sich heute nur noch um einen mageren Grünlandstandort, der keine schützenswerten Strukturen aufweist und nicht mehr als Magerrasen und insoweit als geschütztes Biotop gem. § 31 HENatG einzustufen ist (vgl. anliegendes Gutachten, S.5).

Als einzige artenschutzrechtlich relevante Pflanzenart wurde auf Flst. 63 die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) festgestellt. Die früheren Vorkommen dieser Art, auch auf Flst. 45, sind erloschen. Ebenso konnte auf Flst. 43 der Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*), 1999 noch vorkommend, nicht mehr vorgefunden werden.

Zum Schutz der Heide-Nelke wird der Bebauungsplan um eine geeignete Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, basierend auf der Empfehlung des Gutachtens, ergänzt (Ziff. IIIa Nr.1.2).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.
- Es werden durch den Bebauungsplan keine besonders geschützten Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH Richtlinie erheblich beeinträchtigt. (Ausnahme Heide-Nelke –geeignete Maßnahmen zum Schutz werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.)
- Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH Richtlinie sind nicht relevant.



- Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Klappergrasmücke werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art 12 FFH-RL nicht erfüllt.
- Der Bebauungsplan beinhaltet als konfliktmindernde Maßnahme die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ergänzend wird eine Festsetzung (IIIa Ziff. 1.3) in den Bebauungsplan aufgenommen zur Einhaltung der Brut- und Setzzeiten für Rodung und Baustelleneinrichtung (vgl. Kap. 3.2.1 des Gutachtens).
- Für den Bebauungsplan ist keine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG und keine Befreiung gem. § 67 BNatSchG erforderlich (vgl. Gutachterliches Fazit S. 32).

Die aktuellen Untersuchungsergebnisse belegen die Einschätzung des Gutachtens aus dem Jahr 1998, in dem bereits ein weiterer Rückgang der damals schon reduzierten Wertigkeit des Geländes prognostiziert wurde.

## 5.2 Wasserwirtschaft, Erschließung

### a) Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und Wege. Innerhalb des Plangebiets ist der im Zuge der Bebauung des Flurstücks 42 (Golfweg Nr. 4, Baugenehmigung aus dem Jahr 1972) gebaute Golfweg die Erschließungsanlage für das Wohngebiet.

### b) Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Planbereich verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Telekom, Wasser, Gas, Kanal). Die Leitungen sind ihrem Verlauf entsprechend in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Im Zuge der Erschließung sind die technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen zu beachten und die erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern (Deutsche Telekom, Gemeinde, E.ON Mitte AG) vorzunehmen.

### c) Abwasserableitung / Abwasserreinigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage Weilmünster zuzuführen. Die Kläranlage Weilmünster ist ausreichend bemessen, um das im Plangebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß behandeln zu können.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

### d) Fremdwasserreduzierung/Trinkwassersubstitution

Für Brauchwassersysteme ist die seit dem 01. Januar 2003 geltende Trinkwasserverordnung zu beachten. Beim Einbau von Brauchwassersystemen sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung zu beachten, insbesondere ist eine Verbindung mit dem öffentlichen Trinkwassersystem nicht zulässig. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme (Trinkwasser, Brauchwasser) sind dauerhaft unterschiedlich farblich zu kennzeichnen und Entnahmestellen für das Brauchwasser dauerhaft zu kennzeichnen. Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber dem Versorgungsunternehmen und gegenüber dem Gesundheits- und Umweltamt beim Kreisausschuss anzeigepflichtig.

#### e) **Bodenschutz, Altlasten**

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Im Altlasten Information System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Es ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

#### f) **Wasserschutzgebiete, Oberflächengewässer**

- Oberflächengewässer, Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

### 5.3 **Bergrecht**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 4 Bergwerksfeldern, in denen zum Teil bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden bzw. in denen Bergbau umgegangen ist. Die örtliche Lage der bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt, bei geplanten Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### 5.4 **Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes, im Abstand von ca. 100m befindet sich ein unterschiedlich genutztes Gewerbegebiet.

Ein in dem Gewerbegebiet ansässiger, Metall verarbeitender Betrieb ist an dem jetzigen Standort immissionsschutzrechtlich genehmigt (Bescheid 30.11.1999 RPU).

Konflikte mit Wohnnutzungen im Umfeld sind nicht bekannt.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurde, wie aus einer Stellungnahme des Unternehmens bekannt ist, eine Immissionsprognose erstellt. Nach den Ergebnissen der Prognose ist sichergestellt, dass die Richtwerte auch im zukünftigen Wohngebiet (innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes) eingehalten sind.

Das Regierungspräsidium weist unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten dennoch auf eine mögliche Konfliktsituation hin.

Unter Bezug auf die oben genannten Informationen des immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebs und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, ist davon auszugehen, dass eine Konfliktsituation auch zukünftig nicht gegeben ist.

Die für die Bewertung ausschlaggebenden örtlichen Verhältnisse sind:

- Das Wohngebiet liegt auf einem Hügelrücken, ca. 20m oberhalb des Betriebsgeländes. Der Hang wirkt wie ein natürlicher Lärmschutzwand, zusätzlich wirkt der Pflanzenbestand immissionsmindernd.
- Das Eschbachtal wirkt sich auf die Windrichtung aus. Die Hauptwindrichtung ist deshalb nord-süd orientiert. Querwinde zwischen dem Gewerbebereich und dem Wohngebiet treten in stark untergeordneter Zahl auf.



## 5.5 Forst

Die Obere Forstbehörde bezieht sich auf die Stellungnahme des Hessischen Forstamtes Weilmünster vom 22.12.1998, worin gem. § 6 Abs. 15 HBO ein Abstand zwischen Wald und Baugrenze, basierend auf der zu erwartenden Endwuchshöhe der Bäume von 21m für die Flurstücke 44 und 45 gefordert wurde.

Die Regelung des § 6 Abs. 15 HBO wurde mit Neufassung der HBO 2002 ersatzlos gestrichen, so dass die Forderung aus der damaligen Stellungnahme der Rechtsgrundlage entbehrt.

Gleichwohl sind ökologische und landschaftsgestalterische Überlegungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Waldrand (Flst. 39), an das Flst. 45 westlich angrenzend, zeichnet sich durch einen gestuften Aufbau aus. Dieser ist aus ökologischer Sicht erhaltenswert. Die maximale Endwuchshöhe der Bäume wird deshalb am Waldrand nicht erreicht.

Um die Anregung unter ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten aufzugreifen, wird die westliche Baugrenze für das Flurstück 45 um 5m zurück genommen.

## 6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden voraussichtlich nicht notwendig.

## 7 Fotodokumentation

Abbildung 4: Fotostandorte



Foto 1: Blick von Norden in den Mühlheller Weg



Foto 2: Blick vom Mühlheller Weg in den Golfweg



Foto 3: Blick auf die Bebauung Golfweg Nr. 4

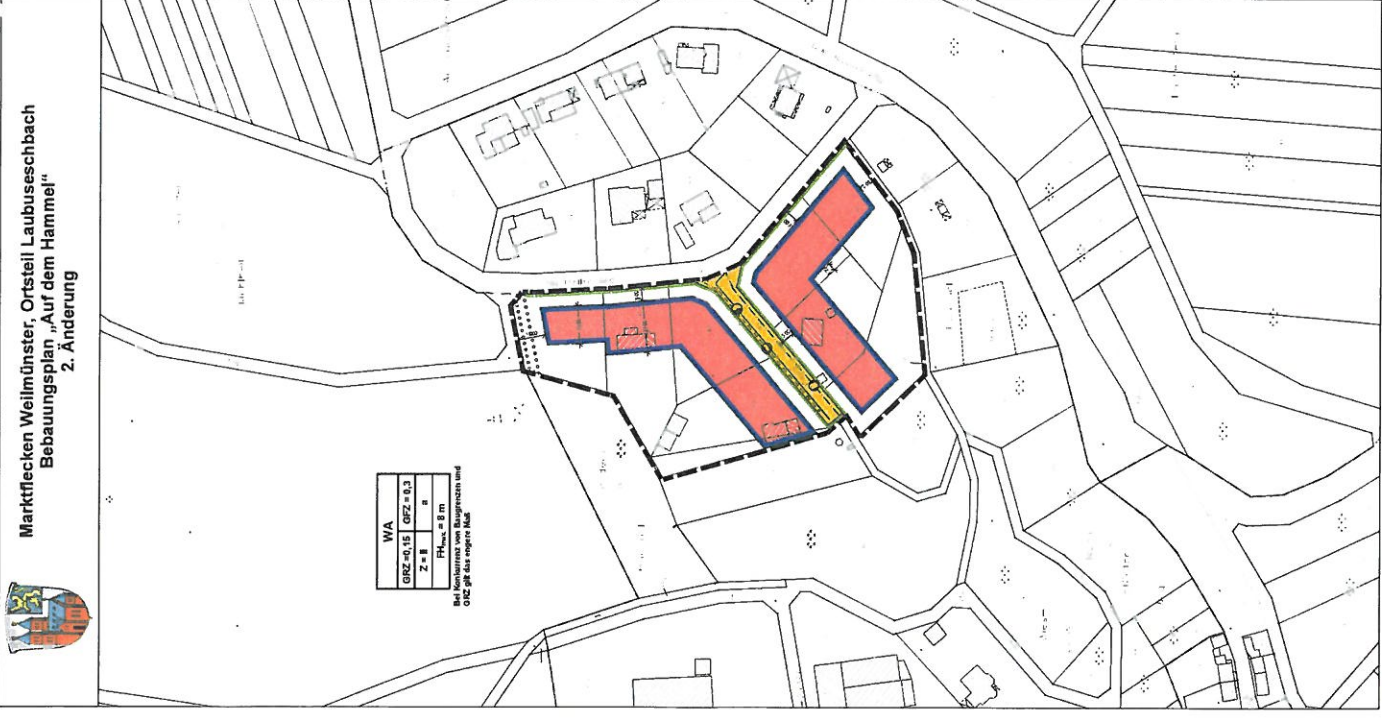


Foto 4: Blick auf die Bebauung Golfweg Nr. 3



Weilmünster und Wetzlar im März 2011





**Marktfließen Weilmünster, Ortsteil Laubuseschbach  
 Bebauungsplan „Auf dem Hammett“  
 2. Änderung**

**I. Rechtsgrundlagen**

Baugesetz (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauNVO),  
 Planzonenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG),  
 Besondere Bauordnung (BBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des  
 Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**II. Zeichenerklärung:**

- III. Katastralmäßige Darstellungen**
  - Fluglinie
  - Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien
- III. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichn.**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse - maximal
  - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
  - Flurhöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.
  - Bauweise, Bauformen (§ 31(1)1 BauGB)
  - Baugrenze
  - abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudehöhe 15 m nicht überschreiten darf
  - Verkehrsmitteln und Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (§ 31(1)1 BauGB)
  - Beschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
  - Stratengrenzlinie
  - Stratenverkehrsfläche
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)12 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Sonstige Planzeichn.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung
  - Stromversorgungsleitung
  - Erdgasversorgungsleitung
  - Telekommunikationsleitungen

**III. Textliche Festsetzungen**

**IIIa. Bauantragsrechtliche Festsetzungen**

Der vorliegende Änderungsplan zum Bebauungsplan ersetzt mit seiner Rechtskraft die für den dargestellten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bisher getroffenen Festsetzungen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)2a BauGB);  
 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszwischenräume, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser- und lufttechnischer Hinsicht zu gestalten, so weit nicht Betriebsabläufe andere Beteiligungen notwendig machen.
- Die Hälfte des auf Flurstück 63 vorhandenen besonders geschützten Heide-Vegetationsbestands ist vor Baubeginn auf andere geeignete Flächen der Gemarkung Laubuseschbach umzupflanzen. Alternativ sind im August/September 2011 mindestens 2000 Bäume und an geeigneter Stelle (Nährstoffarme Standorte in der Gemarkung Laubuseschbach) auf ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche auszusäen.
- Bei der Baustellenrichtung und der Rodung von Gehölzen sind die Brut- und Niststätten von Vögeln zu berücksichtigen. Die Rodungen sind nur zulässig ausserhalb der Brutzeiten von Vögeln in der vegetationsfreien Zeit zwischen Mitte Oktober bis Anfang Februar eines Jahres.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)2a BauGB):  
 Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist geschlossen mit abzuräumen, handorgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

**IIIb. Bauantragsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsansatzpunkt gem. § 9(1)2a BauGB i.V.m. § 9(1)19 BauGB)**

- Auslässe Gestaltung baulicher Anlagen und räumlicher Umraum mit Einzelne (gem. § 9(1)11 BauGB, 1 Nr. 1 HGO):  
 1. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, patioförmig sind unzulässig. Die Dächer sind als Flachdächer, Giebel- oder Walddächer über- oder unterhalb der Dachhöhe zulässig. Die Dächer sind als Flachdächer, Giebel- oder Walddächer über- oder unterhalb der Dachhöhe zulässig. Die Dächer sind als Flachdächer, Giebel- oder Walddächer über- oder unterhalb der Dachhöhe zulässig.  
 2. Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Solaranlagen sind aus- oder durch zulässig.  
 3. Dachschichten (Giebeln, Zwerchgebäude) und Dachschichten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 20 m nicht überschreiten.  
 4. Die maximal zulässige Dachschräge beträgt 1 m.
- Bestimmung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücke:  
 1. Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen.  
 2. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuräumen, sofern sie nicht anderweitig freier Sicht entgegen sind.  
 3. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuräumen, sofern sie nicht anderweitig freier Sicht entgegen sind.  
 Pro gepflanztem Baum werden 30 m<sup>2</sup> pro Laubstrauch 5 m<sup>2</sup> in Anrechnung gebracht.

**IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG**

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

**IV. Hinweise:**

Gemäß § 20 HOchB sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bei Funden von Bodendenkmälern sind die weiteren Bestimmungen des § 20 HOchB mitzuteilen.

**V. Verfahrensmerkmale**

- Aufstellungsbeschluss (§ 21 BauGB)
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 21 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a i.V.m. § 31 BauGB) vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden (§ 13a i.V.m. § 4 II BauGB) vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)

Weilmünster, den \_\_\_\_\_  
 Siegel der Gemeinde

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**6. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)**

**VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)**



Maßstab	1 : 1000
Projekt-Nr.	240-03/2011
Planstand	Sitzung
Plandatum	03.03.2011
Index	
Projekt-Nr.	240-03/2011
Planstand	Sitzung
Plandatum	03.03.2011
Index	
Projekt-Nr.	240-03/2011
Planstand	Sitzung
Plandatum	03.03.2011
Index	
Projekt-Nr.	240-03/2011
Planstand	Sitzung
Plandatum	03.03.2011
Index	

1.4.2011

