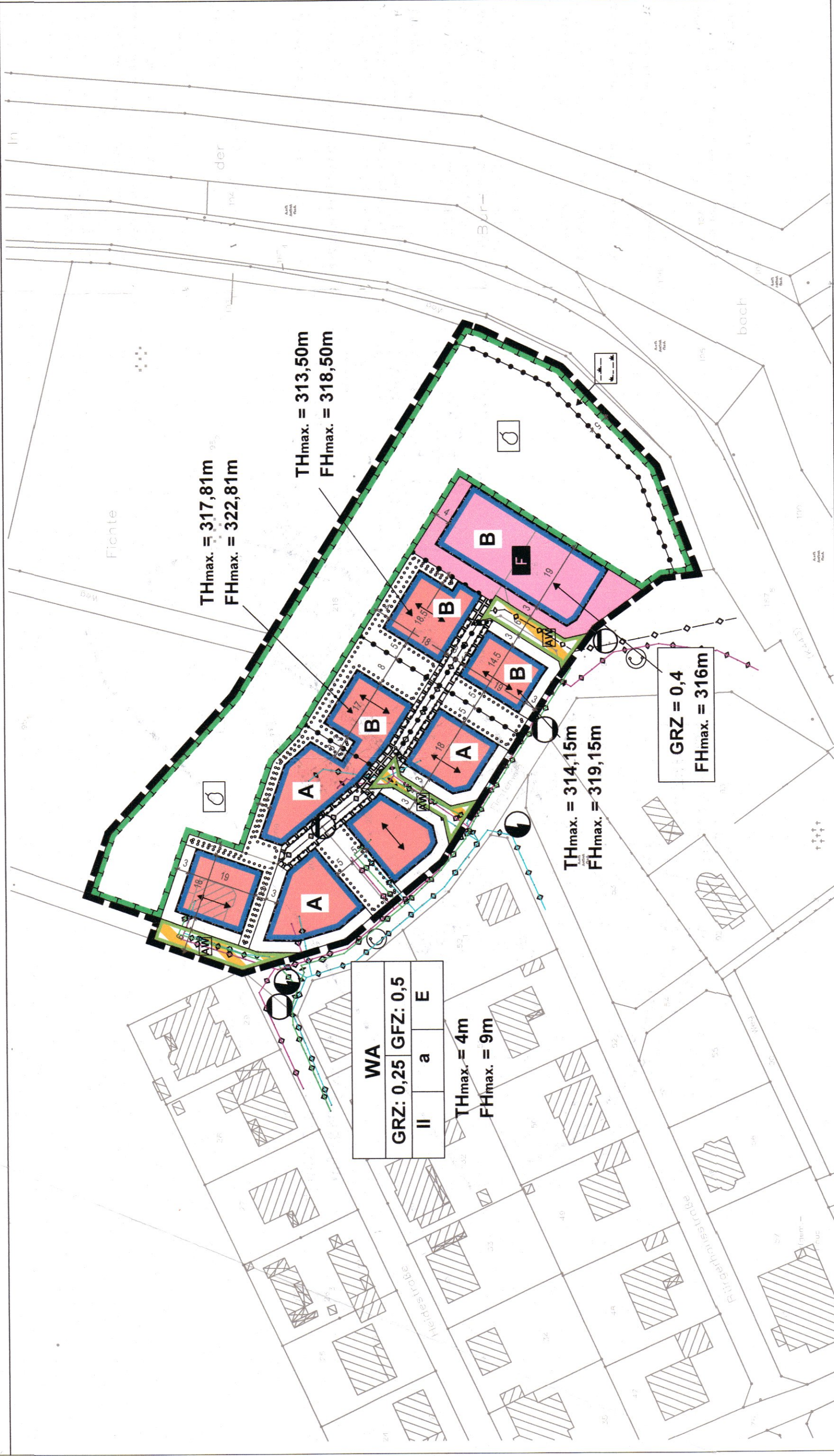


Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt Bebauungsplan "Auf der Fichte" 1. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO),
 - Planzeichenvordnung (PlanzVO),
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - Hessisches Wassergesetz (HWG),
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Flurgrenze	Flurnummer	Polygonpunkt	Flurstücksnummer	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Fl. 13		40	2	

III. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

- Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche Aufgehendes Mauerwerk-Oberkante Dachhaut) gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes (Teilbereich A)
- Normal Null (NN) (Teilbereich B)
- Gaube und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
- Firsthöhe gemessen in Meter über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände (Teilbereich A)
- Normal Null (NN) (Teilbereich B)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Kennzeichnung, Nachträgliche Übernahme
	Teilbereich A
	Teilbereich B
	Unterrirdische Versorgungsleitung Telekom
	Unterrirdische Versorgungsleitung Strom (Niederspannung)
	Unterrirdische Versorgungsleitung Gas

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf.
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)
- Fläche für Gemeinbedarf Hier: Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Anliegerweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)
- Hier: Kanal

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. Textfestsetzung Ziff. 4.2)
- Hier: Entwicklungsziel Obstwiese
- Hier: Entwicklungsziel Saumstruktur
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde als Träger der Versorgungspflicht und ihrer Bevollmächtigten
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind alle für die Errichtung einer neuen Feuerwache erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze in dem erforderlichen Umfang zulässig. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Übergangflächen (Hoffläche) und sonstigen befestigten Außenbereichen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 überschritten werden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 2 und 4.1 sind nicht anzuwenden.
- Gemäß § 9 (1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9(1) 13 BauGB: Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestflächenanteil von 24% oder Drainagepflaster)
- 4.2 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) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landwirtschaftlichen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise zu dem Bebauungsplan „Auf der Fichte“ durchzuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB:
 - Pro 100 m² Fläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbau und dauerhaft zu erhalten.
 - Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Gartenteiche, Kompostereinrichtungen, Kinderspieleräte sowie wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Wege.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gemäß § 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.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91 HBO:

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- §1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschli. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Zur Dachdeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, dunkelrot, ziegelrot, Dachplanken oder Schieferdeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dachneigungen darf 3m 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 (§ 91 Abs. 1 Nr.3 HBO)
- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzläufe auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
 - Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten. Mauersockel, die keine Stützmauern sind, sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleis die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig max. 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- §3 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksränder (§ 91 Abs. 1 Nr.5 HBO)
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind zu begrünen.
 - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeilige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
 - Bei der Bepflanzung der Grundstücksränder sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
 - Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

Hinweise:

- Denkmalschutz: Gemäß § 21 HDStSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDStSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser: Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 19.08.2019 beschlossen.	
OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §§ 13a i.V.m. 3(2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 07.02.2020 in den Weilmünster Nachrichten vom 17.02.2020 bis 20.03.2020 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 12.02.2020 beteiligt.	 Der Gemeindevorstand Weilmünster, den 02.03.2020 gez. Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 22.06.2020 als Satzung beschlossen.	
AUSFERTIGUNG Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.	 Der Gemeindevorstand Weilmünster, den 03.07.2020 gez. Bürgermeister
RECHTSVERBÄNDLICH Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 17.07.2020 in den Weilmünster Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 17.07.2020 in Kraft.	 Der Gemeindevorstand Weilmünster, den 03.10.2020 gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Rohnstadt Bebauungsplan "Auf der Fichte" 1. Änderung

Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel.: (064 41) 94 85-0, Fax.: (064 41) 94 85-22

