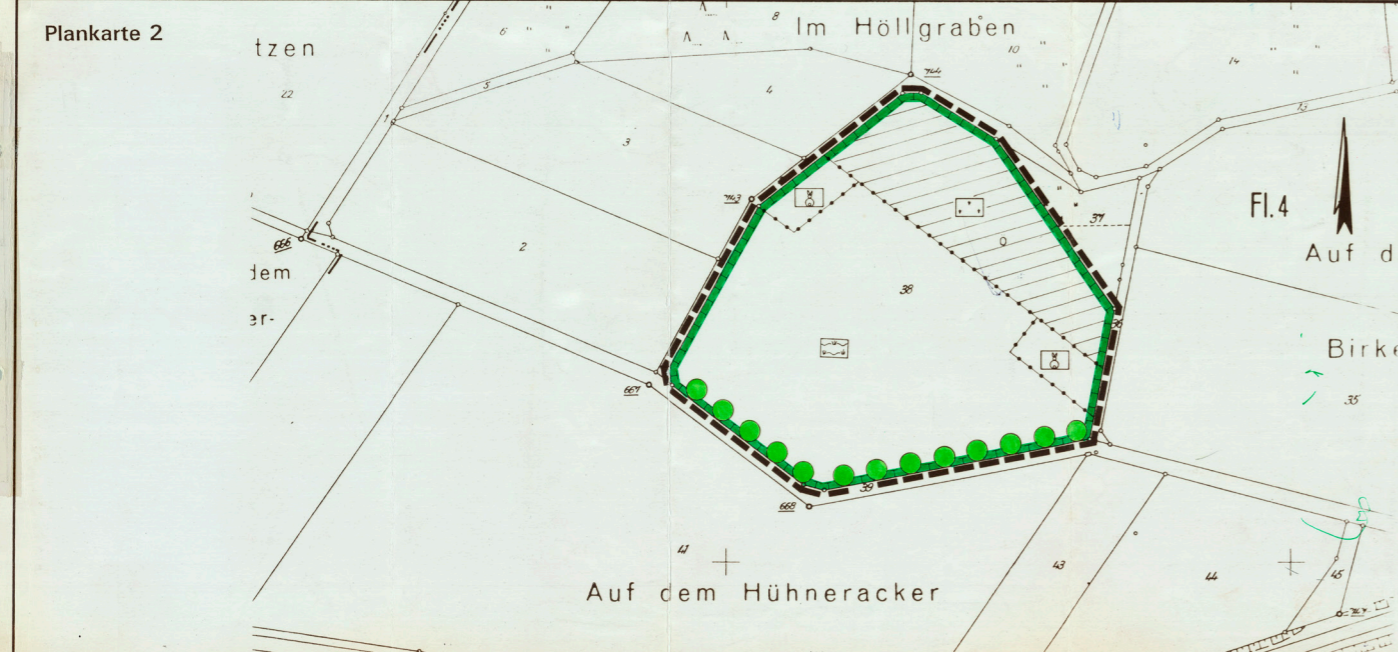


Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan „Ober der Allwies IV“



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max}	FH _{max}	Bauweise	
1	WA	0,3	0,6	II	3,50 m	8,50 m	a
2	WA	0,3	0,6	II	3,50 m	8,50 m	a
3	WA	0,3	0,6	II	3,50 m	8,50 m	a



- I. Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. 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. 466)
 Hessische 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. I S. 775, 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- II. Zeichenerklärung:**
IIa. Katasteramtliche Darstellungen
 Flurgrenze
 FL4 Flurnummer
 1552 Polygonepunkt
 14 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
 0,3 Grundflächenzahl
 0,6 Geschosflächenzahl
 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaße, gemessen in m:
 TH_{max} Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 FH_{max} Firsthöhe
 In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen ist der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen der höchste Anschnitt des gewachsenen Geländes.
 In den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen ist der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen die Oberkante der geplanten Straßennachse an der Grundstücksmittelpunkt.
 Kennzeichnung der für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen maßgeblichen Straßenverkehrsfläche bei Eckgrundstücken
 Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze
 Abweichende Bauweise:
 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf. Einzelne Ausnahmen sind zulässig, sofern sie zur Verwirklichung von Hausgruppenbebauungen erforderlich sind.
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)10 BauGB)
 hier: Klimaschutzfläche, Nutzung: Grundstücksfreifläche und Garten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 hier: Landwirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)
 hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarte 1)
 hier: Entwicklungsziel Glatthawiese (Plankarte 2)
 hier: Entwicklungsziel Magerwiese (Plankarte 2)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.
 Anpflanzen von Hochstammobstbäumen (Plankarte 2)
- Sonstige Planzeichen
 Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- III. Textliche Festsetzungen**
IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
 Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosflächenzahl nicht anzurechnen.
 2. Gemäß § 9(1)3 BauGB:
 Für Wohnbaugrundstücke gilt, daß die Grundstücksgrößen folgende Maße nicht überschreiten dürfen:
 Grundstücke für Einzelhausbebauung: 600 m²
 Grundstücke für Doppelhausbebauung: 350 m² je Doppelhaushälfte
 Einzelne Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der definierten Höchstmaße bei der Grundstücksteilung „Unlandgrundstücke“ entstehen läßt.
 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 3.1 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sind Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster) und das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern.
 3.2 Innerhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 40 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 3.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
 4. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
 Die gem. § 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.
 5. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
 a) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro Grundstück je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger, firstüberschreitender, standortgerechter einheimischer Laubb Baum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 b) Bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung sind unzulässig.
- IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
 § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 48°. Pultdächer sind unzulässig. Garagen, überdachten Pkw-Stellplätze (Carpools) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden.
 2. Bei Dachneigungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementartiger Materialien untersagt. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):
 1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubs-trauchhecke errichtet werden.
 2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten. Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleib der Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen am Fahrbahnoberkante.
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
 § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):
 1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
 2. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitliche Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen sofern die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
 3. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich bewährte Obstsorten, einheimische standortgerechte Arten und früh eingebürgerte Arten zu verwenden.
 4. Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m³, ein Strauch 1 m³. Die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 5. zu pflanzenden Bäume werden in Anrechnung gebracht.
 § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):
 Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden, überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 30 l pro Quadratmeter Dachfläche aufzufangen.
 § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):
 Anfallender Erdaushub ist unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.
- IV. Grundstücksteilungen**
 In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, daß die Teilung von Grundstücken in § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.
 Umwirkam 027 E16 Bau v. 20.07.2004
 siehe Bekanntmachung!
- 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	15.06.1998
2. Ortsübliche Bekanntmachung	14.08.1998
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 24.08.1998 bis 25.09.1998
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	09.11.1998
5. Ortsübliche Bekanntmachung	13.11.1998
6. Entwurfsoffenlage	vom 23.11.1998 bis 22.12.1998
7. Satzungsbeschluss	01.03.1999

Weilmünster, den 02. Sep. 1999

Bürgermeister

VII. Übersichtskarten (Maßstab 1:10.000):

Plankarte 1
 Plankarte 2

Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
 Bebauungsplan „Ober der Allwies IV“
 - Satzung -

Datum: 11.99
 zul. überarb.: 2.99
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wilsner
 geprüft:
 Plangröße (in cm):
 110 x 70
 Maßstab: s. Plankarten

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung
 Büro H. Christophel
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Lieghorn
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris702@aol.com