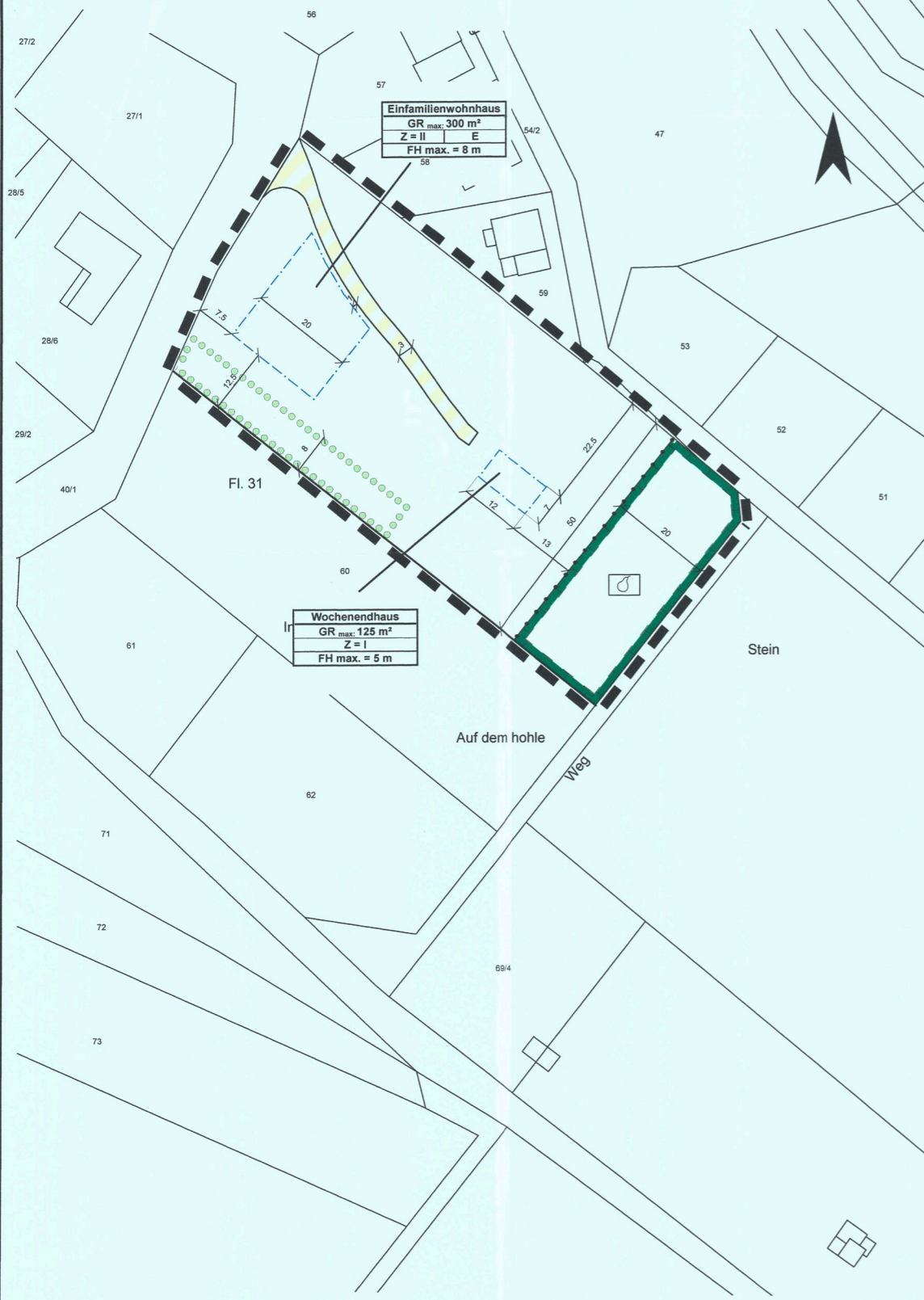


# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langenbacher Weg“



### 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)  
**Baunutzungsverordnung (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 (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I 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
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Maximal zulässige Grundfläche
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt

#### Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

#### Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- hier: Private Verkehrsfläche -Erschließungsweg-
- Begrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche

#### Flächen oder 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
- Hier: Entwicklungsziel „Streuobstwiese“

#### 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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO:  
Die maximal zulässige Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> des Einfamilienwohnhauses und 125 m<sup>2</sup> des Wochenendhauses beinhaltet die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zuwegung und Terrassen. Die Fläche des privaten Erschließungsweges ist nicht eingeschlossen. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> des Einfamilienwohnhauses und 125 m<sup>2</sup> des Wochenendhauses darf durch die Grundflächen der aufgeführten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:  
2.1 Maßnahmen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Erreichung des Entwicklungszieles „Streuobstwiese“:  
a. Je angefangener 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen. Es ist eine Obstwiese anzulegen mit insgesamt mindestens 8 Obstbäumen. Der Abstand zwischen den Obstbäumen sollte mind. 7 m betragen. Die Obstbäume sind in Gruppen von 2 – 4 Bäumen zu pflanzen.  
b. Die Fläche ist mit einer krautreichen Wiesenmischung einzusäen.  
c. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd nach dem 15.05. und 01.09. und Verzicht auf Düngung und Bodenregulation).  
d. Die Ausgleichsfläche ist nicht einzuzäunen.  
2.2 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügenanteil von 24%). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- 2.3 Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.
- 2.4 Die nördlich des Erschließungsweges vorhandene Koniferenhecke ist zu entfernen.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:  
3.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein aufgelockertes Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - Bepflanzung mit Sträuchern in gestuften Aufbau.
  - Pflanzabstand 1,25 m, wobei darauf zu achten ist, daß kein statischer Aufbau in strenger Reihenordnung erfolgt, um ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu erreichen. Anpflanzung der Sträucher in Gruppen von je 5-8 Pflanzen. Auf der Fläche sind insgesamt 53 Sträucher in der angegebenen Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Sträucher in der Qualität 80/100 cm, 3x verpflanzt, mind. 5 Triebe.

#### 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. Bei Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht isolierte Materialien dunkler Farbe (dunkelgrau, dunkelbraun, schieferfarben, anthrazit, schwarz) zulässig. Ausdrücklich unzulässig sind blaue und grüne Farben, zementfarbene Materialien, großmaßstäbige gewellte Faserzementplatten und Dachpappe.
2. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 60°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carports) dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.
3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 1/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder aus Drahtgeflecht können in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder ausdauernden Rank- und Schlingpflanzen zugelassen werden.
2. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

##### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrün, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
3. Die Fassaden von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

##### § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 4 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

##### § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2)1 Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden. § 3(1)1 HBO bleibt unberührt.

##### § 6: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### IV. 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.

### V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	20.12.1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung	06.10.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 09.10.2000 bis 23.10.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	18.12.2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung	19.01.2001
6. Entwurfsoffenlage	vom 29.01.2001 bis 02.03.2001
7. Satzungsbeschluss	18.06.2001
8. Inkrafttreten	29.06.2001

Weilmünster, den 13. Aug. 2001



### Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Langenbacher Weg

#### - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGMueller@sol.com

Datum: 06/2000  
 überarbeitet: 11/2000  
 Bearbeiter: C. Müller  
 digitl. Bear.: I. Wälsner  
 in: PolyGIS 7.5  
 geprüft:

Plangröße (in cm)

Maßstab

1 : 500

