

Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Ober der Allwies II“



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 12.3.1997 (BGBl. I S. 839), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem tiefsten Anschnitt des gewachsenen Geländes
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
- Baugrenze
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudelänge 30 m nicht überschreiten darf
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
- hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung
- Sonstige Planzeichen
- vorgeschriebene Hauptftrichtung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan „Ober der Allwies II“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffenen bleiben von den Änderungen unberührt.

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 2.1. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:
Innerhalb der Flächen ist pro Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung ist 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-Stellplätzen (Carpools) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden
 2. Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) 1 Nr. 3 HBO):
1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. An straßen- und wegeabgewandten Grundstücksgrenzen können Einfriedungen aus Drahtgeflecht zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
 2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten. Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,00 m, gemessen am Fahrbahnoberkante.
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
- § 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 20° sind zu begrünen.
 2. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen sofern die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
 3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden.
 4. Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Die Gartenflächen sind zu mind. 25% einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 10 m², ein Strauch 1 m².
- § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):
- Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- § 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. 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. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage 30.04.98
2. Offenlage vom 11.05.98 bis 22.05.98
3. Satzungsbeschluss 15.06.98

Weilmünster, den 29.07.98

Rechtskr. 30.7.98



VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Ober der Allwies II“

- Entwurf -

Datum: 3.97
 zul. überarb.: 4/98
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wölner
 geprüft:
 Plangröße (in cm):
 97x63
 Maßstab: 1:500

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