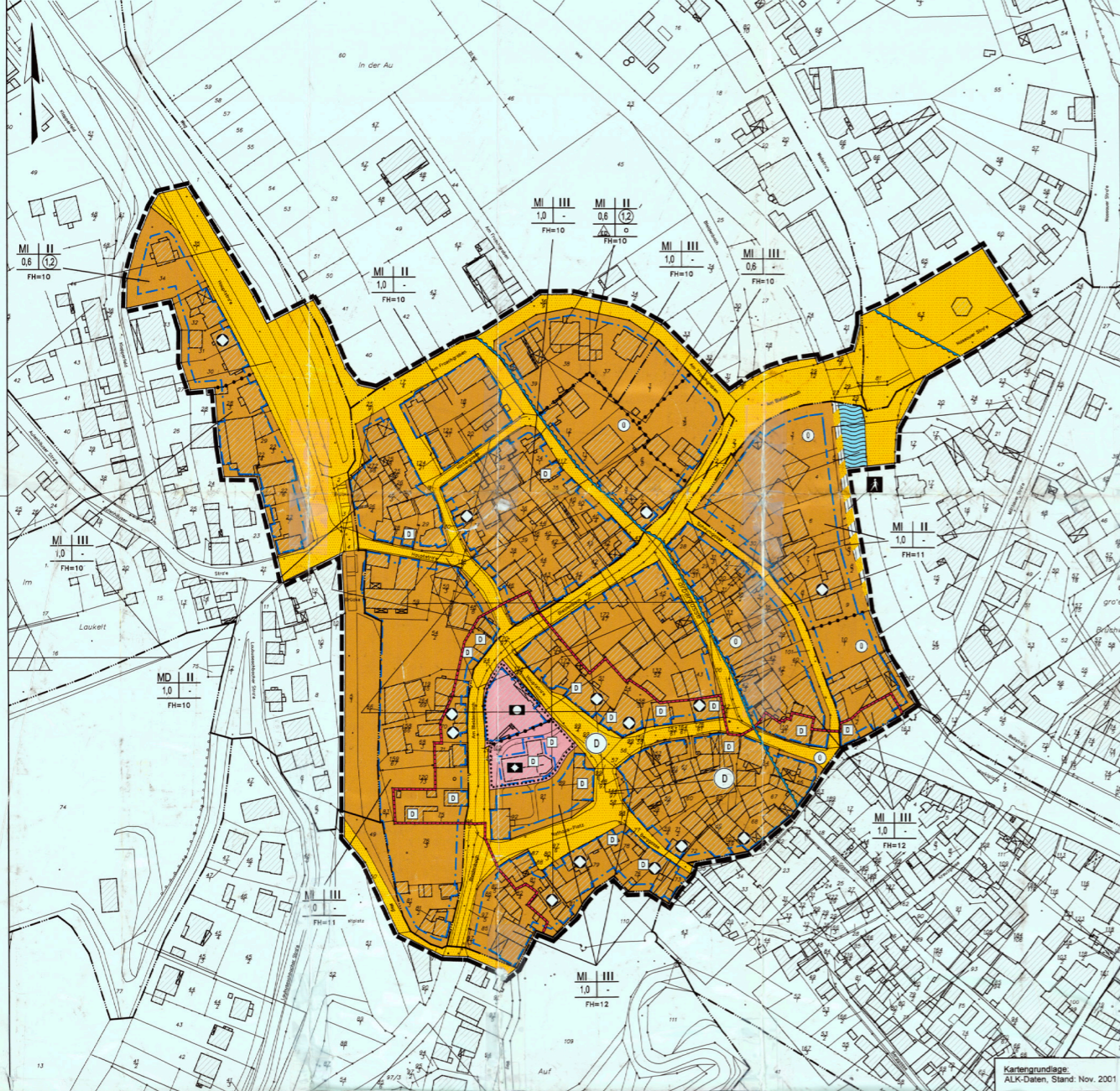


Bebauungsplan "Innerortslage Weilmünster"

Baugebiet
Kerngemeinde



Ausgleichsfläche
Gemarkung Rohnstadt



Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bauverordnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Nov. 2002 übereinstimmen.

Der Landrat
des Landkreises Limburg-Weilburg
-Katasteramt Weilburg -
im Auftrag:
J. Müller

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung		Fl. 1	Bezeichnung der Flur
	Flur-/Grenzlinie		201			Flurstücknummer
	Gemeindegrenze		0,8		310	Vermessungspunktummer
	Gemarkungsgrenze		Grünland			Örtliche Versorgungsanlage
	Kriegsgrenze		Mischwald			Freistehende Mauer
	Grenzrichtungen					
	Zäune					

Planzeichenerklärung:

	Geltungsbereich
	Baugebiete
	MI Mischgebiete
	MD Dorfgebiete
	z.B. 0,6 Grundflächenzahl
	z.B. III Geschossflächenzahl
	z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	o Offene Bauweise
	o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	z.B. FH=10 Firsthöhe
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung:
	Bürgerhaus
	Kirche
	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	A Fußgängerbereich
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Zweckbestimmung:
	o Überschwemmungsgebiet
	o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	o Altstandort
	o Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	o Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Zweckbestimmung:
	o 1,2 Streuobstwiese, Index 1 u. 2
	o Abgrenzung unterschiedlicher Biotope

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
1. Die gem. § 5 (3) u. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. *(Vergleiche Spalte 10)*
- Die Firsthöhen (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) sind ab Schnittpunkt Fassade/Gelände in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Fassade zu messen. Bei Gebäuden, die an mehrere Verkehrsflächen angrenzen, ist für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe die Fassade mit dem geringsten Abstand zwischen Gelände und Firsthöhe maßgebend.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Darüber hinaus müssen für die Garagen einen Mindestabstand von 5 Metern zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden. Die Unterschreitung des 5-Meter-Abstandes ist zulässig, wenn ein zügiges Ein- und Ausfahren durch ein funktionsfähiges elektrisches Sektorsignal gewährleistet ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
3.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelungen der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.
3.2 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Abgibtige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungenutzte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzuführen. Düngung, intensive Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig. Alternativ zur Mahd kann eine Schabebeweidung im freien Durchtrieb bzw. eine extensive Beweidung mit einem Großvieh je ha erfolgen.
3.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 1 und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind dem Flurstück 51 in Flur 10 und dem Flurstück 49 in Flur 45 als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 2 und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
- Gestaltungssetzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Auf den Flurstücken Nr. 37 bis 39 und 311 (Am Froschgraben Nr. 6, 8, 10 und 12) sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungen für die Hauptdächer sind zwischen 35° und 50° zu wählen. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 55° erhalten. Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit rotbraun- bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt und registriert:

Strasse	Altstandort	Altflächenkenn-Nr.
Am Biedenbach 19	Revolvierfabrik, Gießerei, berater, Forner- u. Gießerei, meiser	533 018 110 001 051
Am Biedenbach 21	Metallverarbeitung	533 018 110 001 084
Am Biedenbach 23	Holzhandlung und Spedition	533 018 110 001 048
Am Biedenbach 37	Transportunternehmen	533 018 110 001 004
Schaumgasse 6	Bau- und Möbelschreinerei	533 018 110 001 046
Berggasse 3	Heißmangelbetrieb, Schreinerei	533 018 110 001 053
Berggasse 4	Sattlerei	533 018 110 001 009
Rathaus-Platz 3	Baustoffgroßhandel, Kunststoff	533 018 110 001 048
Rathaus-Platz 7	Schreinerei	533 018 110 001 054
Hauptstraße 8	Schlosserei	533 018 110 001 014
Hauptstraße 12	chemische Reinigung	533 018 110 001 068
Hauptstraße 14	Sattlerei	533 018 110 001 066
Hauptstraße 33	Verputzer, Anstreicher	533 018 110 001 072
Hintergasse 4	Schreinerei	533 018 110 001 050
Weißer Roßgasse	Klempnerei und Sanitär-Installation	533 018 110 001 040

Die Altstandorte sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Kulturdenkmäler vorhanden:

Strasse mit Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Kurz-Beschreibung
Am Biedenbach 11/13	10	75/1	Hofreite
Am Biedenbach 27/29	10	64/1,	Traufständiges Doppelhaus
Berggasse 4	11	76/1	Dreistöckiger, geschlossen wirkender Wohnbau
Hauptstraße 7	11	82/1	Wirtshaus-Schild
Hauptstraße 8	11	43	Voluminös wirkender Fachwerkbau
Hauptstr. 4	11	110/41	Wappenstein
Hauptstr. 14	11	51/1	Altes Pfarrhaus, errichtet 1722
Hauptstr. 30	10	28/1	Wohnhaus einer kl. Hofreite
Hauptstr. 10	11	132/52	Wohnhaus des mittl. 18. Jhr.
Hauptstr. 12	11	54	Dreistöckiger Giebelbau
Hintergasse 12	10	35	Schmal hohes, giebelständiges Wohnhaus einer Hofreite
Marktplatz 14	9	11/2	Ehemaliges Untertor
Rathausplatz 1	11	78	Dreigeschossiges, fast quadratisches Wohnhaus, datiert 1713
Rathausplatz 6	11	123/91	Denkmal 1870/71
Rathausplatz 4	11	80/1	Altes Amtshaus und Bauhaus
Rathausplatz 6	11	123/91	Ev. Kirche

Die Kulturdenkmäler sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Maßnahmen an den Kulturdenkmälern, in der Umgebung der Kulturdenkmäler und innerhalb der Kulturdenkmäler (Gesamtanlagen), bedürfen einer besonderen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 16 Denkmalschutzgesetz.

5.3 Die Grundstücke der Kerngemeinde liegen teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Weil. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind nachrichtlich im Bebauungsplan festgesetzt § 70 des Hessischen Wassergesetzes ist zu beachten.

6. Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis auf die Grundstücke „Am Froschgraben“ Nr. 6, 8, 10 und 12 im Planbereich der einfachen Stadtplanung. Die entsprechende Satzung ist zu beachten.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 20.08.2001 beschlossen. Der Beschluss ist am 31.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 18.11.2002 - 20.12.2002 durchgeführt.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.10.2002 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 18.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2002.
Die 2. öffentliche Auslegung wurde vom 15.09.2003 bis einschließlich 30.09.2003 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.09.2003.

Weilmünster, 22. Jan. 2004

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2003 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungsatzung beschlossen.

Weilmünster, 22. Jan. 2004

(Bürgermeister)

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

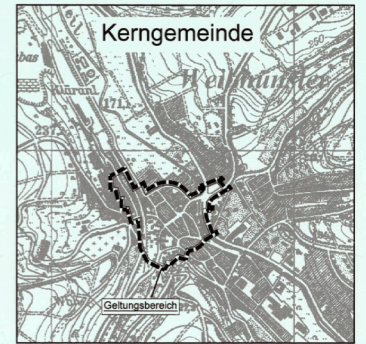
Weilmünster, 22. Jan. 2004

(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.12.03. ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Weilmünster, 22. Jan. 2004

(Bürgermeister)



Marktflecken Weilmünster
Bebauungsplan "Innerortslage Weilmünster"
Kerngemeinde und Gemarkung Rohnstadt

Endgültige Fassung				
Datum	Name	Maßstab	Stand	15.12.2003
Jan. 2002	I. ZIE		Projekt	Karten-Nr. 162712695
Jan. 2002	J. ZIE		Projekt	Zochar.-Nr. 1:1.000
Jan. 2002	J. ZIE		Entwurf	