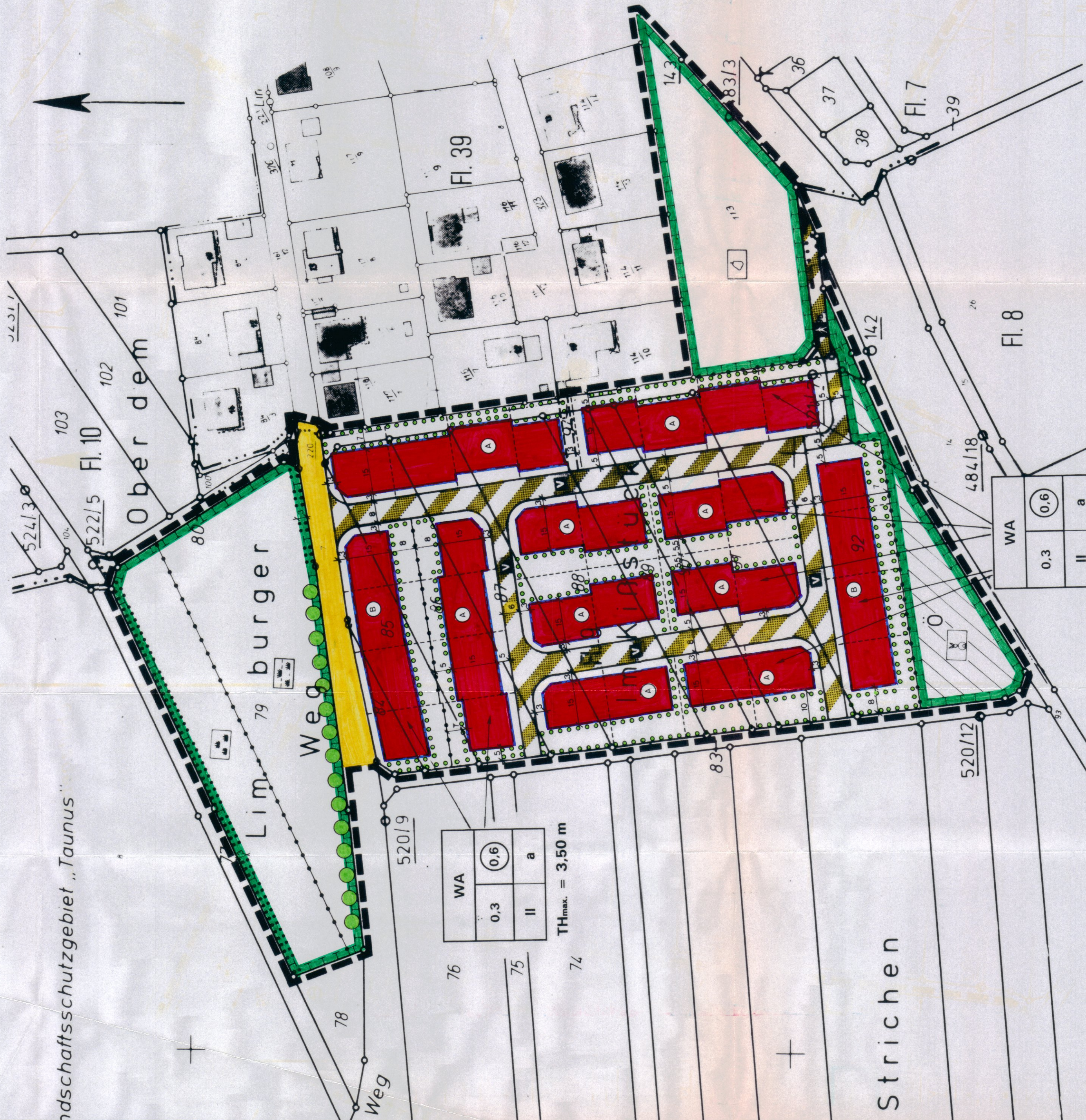


# Marktflecken Weilmünster, OT. Wolfenhausen Bebauungsplan „Im Kirsstück“



Gemarkung: Wolfenhausen  
Maßstab: 1:1000  
(teilweise Vergrößerung aus 1:2000)  
Der Landrat  
des Landkreises Limburg-Weilburg  
- Katasteramt Weilburg -  
im Auftrag:  
Ausgestellt am: 11. Mai 1995

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom  
No. 1995 übereinstimmen.

Der Landrat  
des Landkreises Limburg-Weilburg  
- Katasteramt Weilburg -  
im Auftrag:  
Ausgestellt am: 11. Mai 1995

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1987 (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 Naturschutzgesetzes vom 12.12.1993 (BGBl. I S. 2081)  
Bau- und Raumordnungsgesetz 1988 - BauROG vom 18.8.1987 (BGBl. I S. 2081)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. ge-  
ändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baunutzungsverord-  
nung vom 12.12.1993 (BGBl. I S. 2081)  
Ausweisung und Bebauung von Wohnbauflächen (Wohnbauflächenverord-  
nung) 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 Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzrechts  
vom 12.12.1993 (GVBl. 1993, S. 779)  
Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

III. Textliche Festsetzungen

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(11) BauGB:  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m über der Oberkante der ober-  
sten Vollgeschosdecke.
- Gemäß § 9(11) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:  
Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind Außenbalustraden in anderen als  
Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und ein-  
schließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosflächenzahl nicht anzu-  
rechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-  
tur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:  
2.1. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hoffflächen, Terrassen und PKW-  
Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu belassen (z.B. Be-  
senkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem  
Mindestanteile von 24% oder Drainagepflaster).
- Innenhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro  
50 m Straßlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzu-  
pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusam-  
menhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Min-  
destmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Baum.
- Innenhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwick-  
lungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter III.) notwendigen Maß-  
nahmen entsprechend der im Landschaftspflegerischen Planungstrag  
formulierten Pflegehinweise durchzuführen.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):  
1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 40°. Putzflächen sind un-  
zulässig. Garagen, überdachten PKW-Stellplätze (Carports) und untergeord-  
nete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen  
ausgestattet sein.  
2. Dachneigungen sind kleinstmögliche nicht lasierte Materialien in dünn-  
schichtiger Ausführung zu verwenden. Die Verwendung von Holz- oder  
zementfarbener Materialien ist untersagt. Solaranlagen sind ausdrücklich  
zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):  
1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelas-  
sene Holzzaune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zuge-  
lassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen  
Laubstrauchhecke errichtet werden.  
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unter-  
kante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen  
sind zum Schutz vor Verfall die Gartenbereiche, die dem Anbau von Garten-  
bauzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt Stra-  
ßenbreite maximal 0,80 m, gemessen am Fahrbahnkante.  
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.  
§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflä-  
chen (gem. § 87(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: grenzenlose Au-  
ßenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit  
Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, sofern die Nutzung von Wand-  
öffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.  
3. Bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einhei-  
sche, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und  
Zuchtformen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) an-  
gepflanzt werden.  
4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ein-  
heimischen oder früh eingetragenen Laubgehölzen oder mit bewährten  
Obsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
- Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):  
Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden, überschüssiges Nie-  
derschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in Re-  
tentionszisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 30 l pro Quadrat-  
meter Dachfläche aufzufangen.
- Verwendung von Erdwärmehilfen (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):  
Anfallender Erdwärmehilfen ist unter Berücksichtigung von § 6(6) HBO, auf dem  
Baugrundstück zu verwenden. § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

#### IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern un-  
verzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren  
Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Be-  
stimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Verfahrensvermerke

- Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB vom 10.03.1997 bis 21.03.1997
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB 23.03.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung 19.06.1998
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB 23.03.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung 19.06.1998
- Entwurfsformalange vom 29.06.1998 bis 31.07.1998
- Satzungsbeschluss 09.11.1998

Weilmünster, den 13. Sep. 1999

Bürgermeister

### VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)

Marktflächen Weilmünster, OT Wolfenhausen  
Bebauungsplan „Im Kirsstück“  
- Satzung -  
Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Saifer  
Regionale Planung/Stadtplanung/Landschaftsplanung  
Bismarckstraße 10  
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30