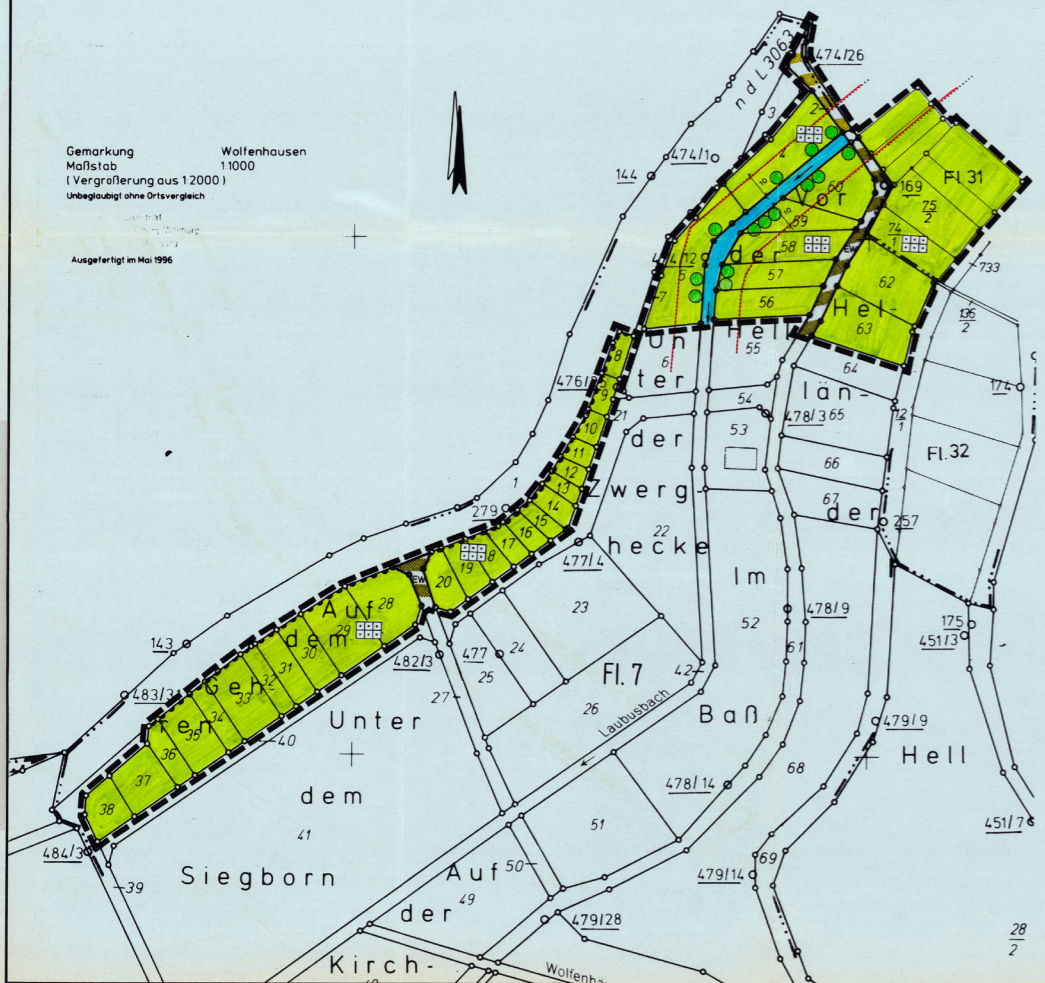


Marktflecken Weilmünster, OT. Wolfenhausen

Bebauungsplan „Hellländer, Vor der Hell, Unter der Zwerghecke, Ober dem Gehren und Auf dem Gehren“

Gemarkung Wolfenhausen
Maststab 1:1000
(Vergroßerung aus 1:2000)
Unbegleitet ohne Ortsvergleich

Ausgegeben im Mai 1996



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bundesraumordnungsgesetz (BauRO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1997 (BGBl. I S. 889),
zu geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur
Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1999 - BauROG)
vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) mit geändert durch
Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnland (Investitions- und Wohnlandgesetz) vom
22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 656), zu geändert durch Art.
5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775,
793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) 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

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen (§ 9(1)11 BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg (Schothorweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten

Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) 25 BauGB)

- Anpflanzen von standortgerechten Ufergehölzen

Sonstige Planzeichen

- Wasserfläche, hier: Graben
- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)11 BauGB:
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig, eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
Innerhalb der Grünflächen sind wasserundurchlässige Befestigungen unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.
3. Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
- 3.1 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen: Pro 200 m² Gartenfläche ist, sofern Vorschriften des Nachbarrechts nicht entgegenstehen, mind. ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach Ziffer 3.4 zu erhaltende Bäume können angerechnet werden.
- 3.2 Pro Planzeichen ist eine niedrigwachsende Strauchweide zu pflanzen.
- 3.3 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu bepflanzen.
- 3.4 Bindungen für Bepflanzungen:
• Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten.
• Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze gelangen sowie Arten alter Bauergärten (z.B. Buchsbaum, Forsythie, Flieder, Kornelkirsche, Stechpalme, Goldregen, Mispel, Falscher Jasmin). Bei der Bepflanzung von Fassaden mit Kletterpflanzen können auch fremdländische Arten, Züchtungen und Spalierobst verwendet werden.
• Bestehende, nicht standortgerechte Gehölze sind innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans durch standortgerechte einheimische Gehölze auszutauschen.

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

1. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO:
• Die Gebäude sind in einfacher Holzbaweise auszuführen
• Ein Anstrich der Fassaden ist zulässig, zur Verwendung dürfen ausschließlich gedeckte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben kommen (z.B. dunkelbraun, mittelbraun, dunkelgrün)
• Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 20°
2. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 2 HBO:
• Bei Neuerrichtung und Wiederaufbau von Gebäuden sind die Fundamente als Punktfundamente auszubilden.
3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO:
• Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, z.B. senkrecht gegliederte Holzlattenzäune. Zulässig ist auch die Einfriedung als Laubstrauchhecke (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 3.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) auszubilden oder als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke bzw. in Verbindung mit Kletterpflanzen.
• Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Kaninchengäbten o.ä.).
• Entlang des Gewässers sind Einfriedungen nur außerhalb des Uferbereichs (10 m ab Böschungsoberkante) zulässig. Innerhalb des Uferbereichs bestehende Einfriedungen sind zurückzusetzen.
4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO:
• Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist frei über die Gartenflächen abzuleiten.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB und frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	30.11.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung	21.03.1997
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 24.03.1997 bis 11.04.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	01.12.1997
5. Ortsübliche Bekanntmachung	20.02.1998
6. Erste Entwurfssoffenlage	vom 02.03.1998 bis 03.04.1998
7. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 3(3) BauGB	08.11.1999
8. Ortsübliche Bekanntmachung	10.12.1999
9. Zweite Entwurfssoffenlage	vom 20.12.1999 bis 05.01.2000
10. Satzungsbeschluss	28.02.2000

Weilmünster, den 16. Juni 2000



Bekanntmachung Gem. Nr. 06/00

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Datum: 8/96
zof. Überarb.: 8/99
bearbeitet: A. Richter
gezeichnet: I. Wülfel

geprüft:
Plangröße (in cm):
122x59
Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden-Lohgestern
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: hchris0702@aol.com