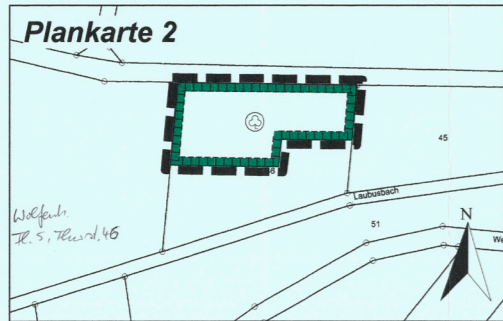
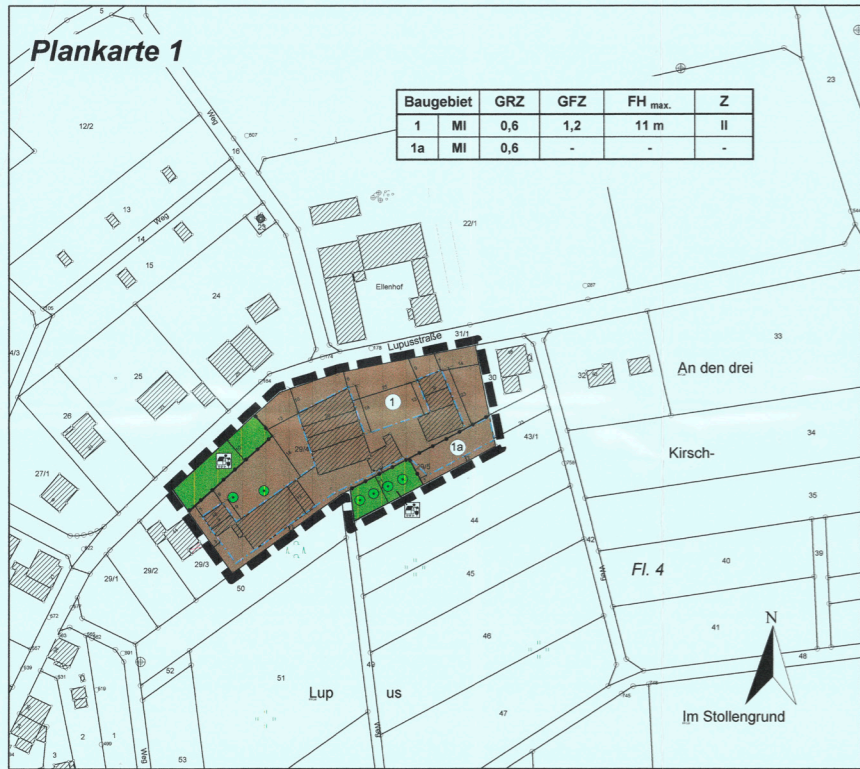


# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Wolfenhausen

## Bebauungsplan „Lupusstraße“



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

### II. Zeichenerklärung:

#### Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 4 Flurnummer
- 241 Polygonpunkt
- 29/4 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z = II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - FHmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(12) BauGB)**
  - Baugrenze
  - Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**
    - hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und § 9(1)25b BauGB)**
    - Bindung für die Erhaltung von Bäumen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Hier: Entwicklungsziel „Streuobstwiese“
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Textliche Festsetzungen

#### Illa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:  
 Es wird bestimmt, dass entgegen § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO die Errichtung von Vergnügungstätten innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig ist. Die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin wird bestimmt, dass entgegen § 6(2) Ziffer 7 BauNVO die Errichtung von Tankstellen sowie deren Betrieb oder die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich der Vornahme von Pflege- und Wartungsarbeiten nicht zulässig ist.
- 1b. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (7) und (8) BauNVO:  
 Es wird bestimmt, dass innerhalb des Baugebietes in Bereich 1a die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von gewerblichen Lagerplätzen zulässig, sofern diese nach Größe und Art in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- 1c. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO:  
 Es wird bestimmt, dass innerhalb des Baugebietes in Bereich 1 Erneuerungsarbeiten oder Änderungen an den Gebäuden des vorhandenen Bildhauerbetriebes zulässig sind. Weitere Neubauten im Zusammenhang mit dem Bildhauerbetrieb und die Ansiedlung weiterer Betriebe sind nicht zulässig.
- 1d. Gemäß § 9(1)2 BauGB:  
 Auf Flurstück 29/4 sind außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Einrichtungen (Stellflächen und Lagerflächen) als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, soweit sie dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig. Die Abwasserleitungen sind entsprechend den jeweils geltenden Regeln der Technik (derzeit ATV A 142) doppelwandig auszuführen. Die Verlegung oder der Betrieb unterirdischer Leitungen zum Transport wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.
2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**
  - 2.1 Maßnahmen innerhalb der festgesetzten externen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Erreichung des Entwicklungszieles „Streuobstwiese“:
    - a. Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von 15 Hochstamm-Obstbäumen (Pflanzenliste im landschaftspflegerischen Fachbeitrag). Ausfälle sind zu ersetzen.
    - b. Die Unterkultur ist als Extensivwiese zweischürig unter Düngerverzicht zu bewirtschaften.  
 Die zur Erreichung des Entwicklungszieles notwendigen Maßnahmen und Pflegehinweise sind entsprechend der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Maßgaben und der Darstellungen der Entwicklungskarte durchzuführen.
  - 2.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Hochstamm-Obstbäume sowie standortheimische Laubbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - 2.3 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.
  - 2.4 Bei Abgängigkeit von alchthonen Nadelgehölzen sind diese durch autochthone Gehölze entsprechend der Artenverwendungsliste des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zu ersetzen.
3. **Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB:**  
 Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzte externe Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung ermöglichten Eingriffe sind dem Baugebiet 1 und 1a zugeordnet.

#### Illi. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
  1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpors) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
  2. Zur Dacheindeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau und ziegelrot.
  3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Gaubenaußenseite mit der Dachhaut (Rohbaumaß).
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
  1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauhecke errichtet werden.
  2. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante.
  3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° 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.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m².

### IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Plankarte 1 innerhalb der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Wolfenhausen“. Die SchutzgebietsVO in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Ausnahmen von den Bestimmungen der VO können auf Antrag von der zuständigen Wasserbehörde zugelassen werden. Die vorgesehene Ausgleichsfläche (Plankarte 2) liegt innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des gleichen Schutzgebietes, auch hier sind die Ge- und Verbote der Schutzverordnung zu beachten.

### V. 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.

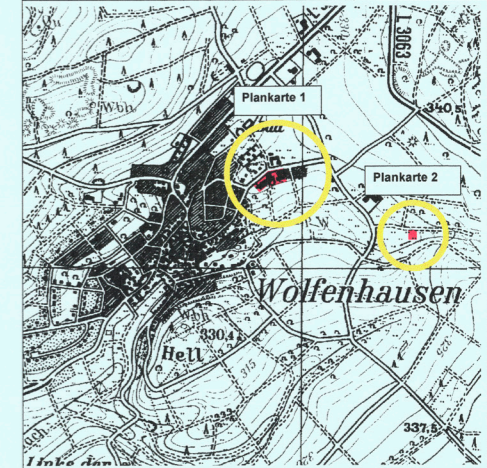
### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	28.02.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	05.10.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 15.10.2001 bis 26.10.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	17.06.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2002
6. Entwurfsoffenlage gem. § 3(2) BauGB	vom 08.07.2002 bis 09.08.2002
7. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3(3) BauGB	
7.1 Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	20.06.2003
7.2 Ortsübliche Bekanntmachung	20.06.2003
7.3 Entwurfsoffenlage	vom 30.06.2003 bis 11.07.2003
7. Satzungsbeschluss	17.11.2003
8. Inkrafttreten	24. Jan. 2004

Weilmünster, den 25. Jan. 2004



### Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Wolfenhausen

Bebauungsplan „Lupusstraße“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung - Stadtplanung - Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114  
 35449 Linden - Lohgastern

Tel.: 064039503-0 Fax: 064039503-30 e-Mail: HC@vseifert.de

Datum: 1991  
 zur Überarb.: 11993  
 Bearbeiter: H. Christophel  
 Vermessung: J. Benavides  
 digit. erstellt: PolyGIS 8.1  
 Plangröße (in cm): 113x80  
 Maßstab: 1:1.000

