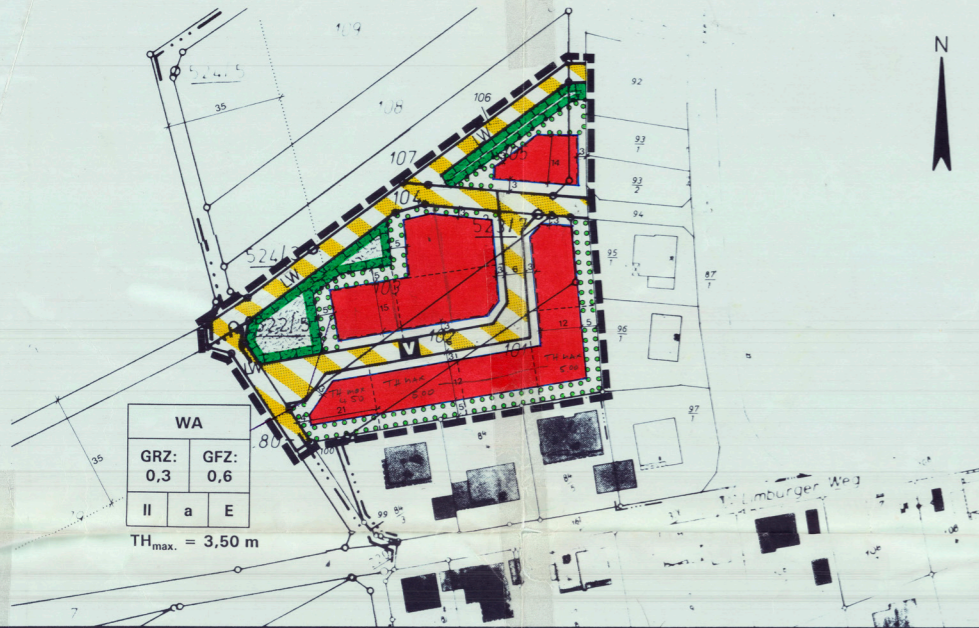


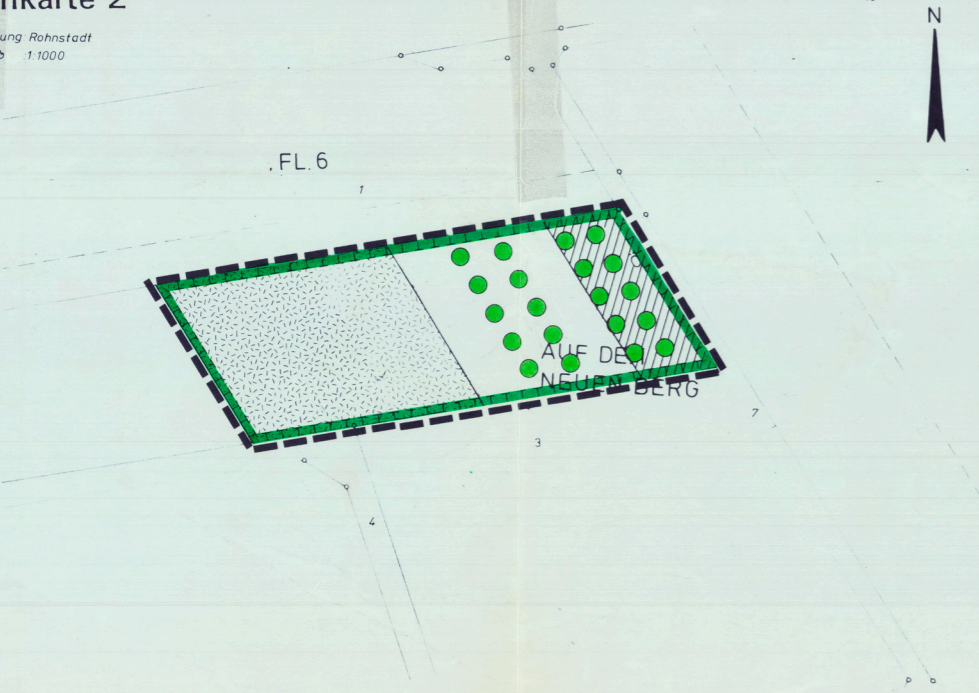
Marktflecken Weilmünster, OT. Wolfenhausen Bebauungsplan „Ober dem Limburger Weg“

Plankarte 1



Plankarte 2

Gemarkung Rohstadt
Maßstab 1:1000



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
 Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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
Fl. 39	Flurnummer
220	Polygonpunkt
92	Flurstücksnummer
+	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH _{max.}	Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
Baugrenze	Baugrenze
Abweichende Bauweise:	Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Länge eines Einzelhauses max. 20 m betragen darf
E	nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
V	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
LW	hier: landwirtschaftlicher Weg/Fußweg (Grasweg)
---	Straßenbegrenzungslinie
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)	
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.3
□	hier: Entwicklungsziel Magerwiese (Plankarte 1)
□	hier: Entwicklungsziel Extensivwiese (Plankarte 2)
●	hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese (Plankarte 2)
□	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.
Sonstige Planzeichen	
□	Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
□	von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 6(15) HBO - nachrichtlich)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Innerhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Zuordnung gemäß § 9a(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelaßnahme zugeordnet.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Innerhalb der Flächen ist pro angefangene 100 m² mindestens ein niedrigwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder Laubstrauch 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):
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 40°, Pultdächer sind unzulässig. Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dürfen mit geringeren Dachneigungen einschließlich Flachdächern errichtet werden
 - 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):
- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzaune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
 - Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel 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 am Fahrbahnoberkante.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten.
- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen.
 - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grentgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen sofern die Nutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
 - 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.
 - Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 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. Die Größe der Zisternen ist entsprechend den Empfehlungen des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten Gebäuden zu bemessen.

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.03.1994 übereinstimmen.

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

IV. Vermerke

A. Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB	30.11.1992
2. Ortsübliche Bekanntmachung	15.12.1995
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	18.12.1995 bis 26.01.1996
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	16.12.1996
5. Ortsübliche Bekanntmachung	24.01.1997
6. Entwurfsöffentliche	vom 03.02.1997 bis 07.03.1997
7. Satzungsbeschuß	09.06.1997
Weilmünster, den 22. Juli 1997	
 Bürgermeister	

B. Anzeigevermerk

Genehmigt


mit Vig. vom 21.10.1997
34-61 d 04/01
Gießen, den 21.10.1997
Regierungspräsidium
im Auftrag
W. Jäger

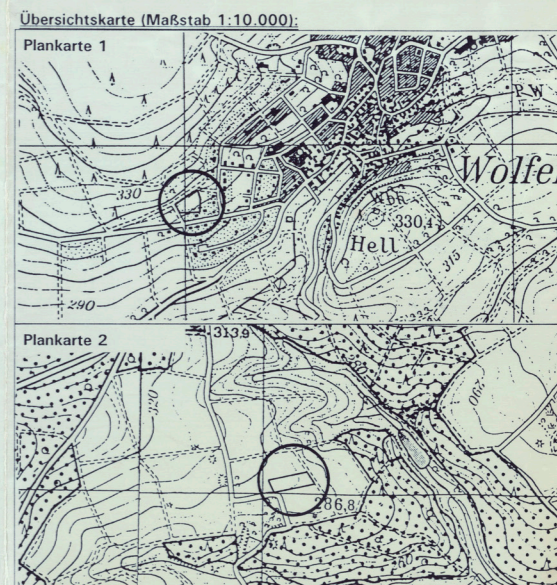
C. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB

30. Okt. 1998

Weilmünster, den 30. Okt. 1998


 Bürgermeister



Marktflecken Weilmünster, OT. Wolfenhausen
Bebauungsplan „Ober dem Limburger Weg“

- Satzung -

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30

Datum: 11.95
zul. überarb.: 4/97
bearbeitet: A. Richter
gezeichnet: I. Wißner
geprüft: *R.*
Plangröße (in cm):
94 x 66
Maßstab: 1:1.000