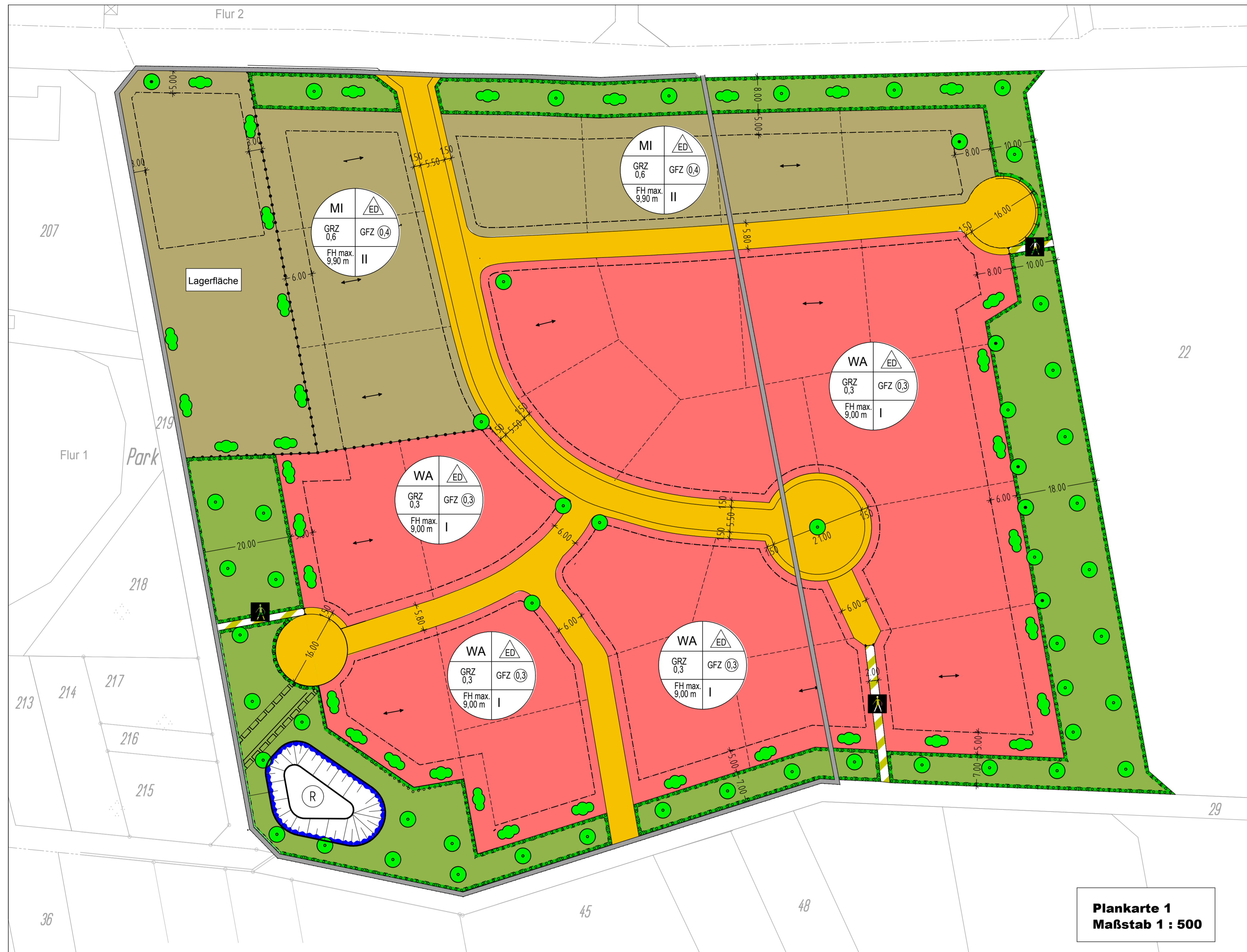
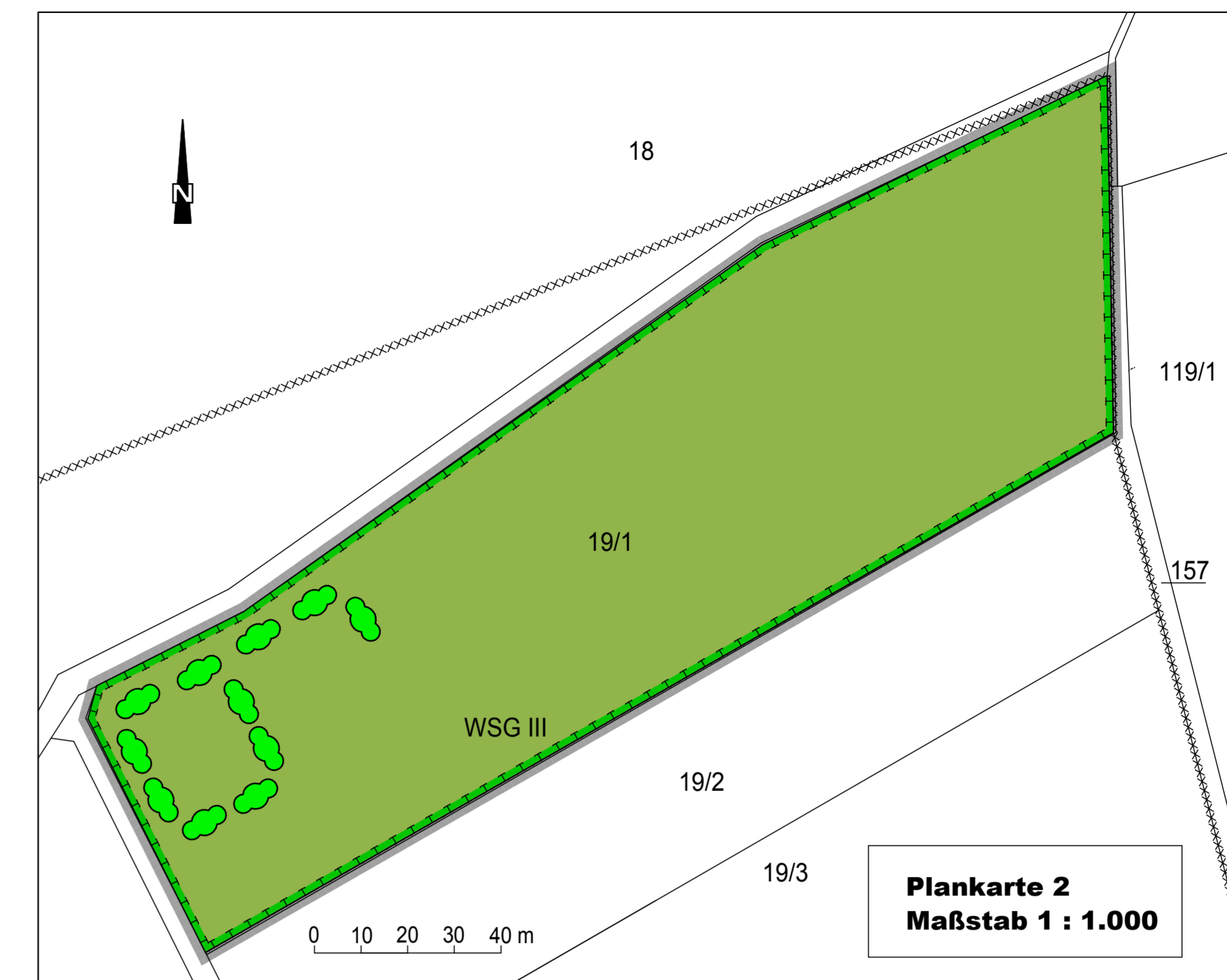


Bebauungsplan "Vor Gerhards Wasen"

Stadt Weilburg - Stadtteil Ahausen



Plankarte 1
Maßstab 1 : 500



Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

	Mischgebiet
	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Maximale Firsthöhe über OKFF EG

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 (1) 15 und § 9 (6) BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

	Regenrückhaltebecken
--	----------------------

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung mit Gehölzen gemäß Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen gem. Pflanzenliste

Erhaltung von Bäumen (Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen)

Sonstige Planzeichen

	vorgeschlagene Grundstücksflächen
	Maßangaben
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, Artikel 2
Bundesnaturschutzrecht (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landespflege vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) i.d.F. vom 01. April 2005 (GVBl. 2005 I, S. 142)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

(1) Lagerfläche - Festsetzung gem. § 9(1) BauGB:

a) Die Lagerfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs ist bis zu maximal 50% der Fläche wassergebunden zu befestigen. Baumaterial darf gelagert werden, innerhalb der Baugrenze ist ein Unterstellgebäude für Fahrzeuge von max. 50 m² Fläche zulässig. Sonstige Bebauung ist unzulässig. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche zugestalten.

(2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)4, 15 bzw. 25 BauGB:

- Während der Bauphase werden die öffentlichen Grünflächen gemäß der Vermessung im Bebauungsplan abgesteckt und vor Ablagerungen / Befahren etc. geschützt. Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- Die Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind gemäß der Darstellung im Bebauungsplan zu erhalten und falls notwendig durch Obstbaumhochstämme der Pflanzenliste zu ersetzen.
- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Auf jedem Baugrundstück ist in einem Abstand von max. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze aus der Pflanzenliste (siehe Begründung) zu verwenden.
- Entlang der Grundstücksgrenzen der Lagerfläche sowie entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Wohngebietes sind dreireihige Laubhecken gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
- Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzsseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist unter Beachtung von § 8 HBO möglichst auf den Grundstücken zu Geländemodellierung wieder zu verwenden.
- Das Regenrückhaltebecken ist zu begrünen und nur extensiv zu pflegen.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zur Eingrünung des Mischgebietes und Abschirmung der angrenzenden Nutzungen ist im Norden ein 8 m breiter Grünstreifen anzulegen. Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan sind 3 großkronige Laubbäume innerhalb einer durchgehenden vierreihigen Heckenpflanzung gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Die verbleibende Streuobstfläche ist durch die Neuanlage von Streuobstwiesen verbunden mit der Neupflanzung von 35 Obstbaumhochstämmen gemäß der Darstellung im Bebauungsplan und gemäß der Pflanzenliste zu ergänzen. Die neuen Bäume sind mit jeweils 3 Pfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen. Alle Bäume sind im Abstand von 3 Jahren fachgerecht zu schneiden. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd oder Weidenutzung).
- Die vorlaufende Ersatzmaßnahme „Begrünung des Daches der Sporthalle in Weilburg“ mit einer Ökokoito-Gutschrift in Höhe von 6.656 Biotopwertpunkten wird für diesen Bebauungsplan in Anspruch genommen.
- Die bisher als Acker genutzte 15.950 m² große, extreme Ausgleichsfläche (Gemarkung Ahausen, Flur 2, Flst. 19/1) wird aus der Nutzung genommen und bleibt künftig weitgehend der Sukzession überlassen. Gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan sind auf der Fläche vierreihige Hecken (700 m²) gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist vorübergehend mit einem Zaun vor Verbiss zu schützen, anschließend wird der Zaun entfernt und die von den Hecken umgebenen Flächen bleiben sich selbst überlassen. Entlang der südlichen Grenze wird ein 3 m breiter Streifen Grünland (670 m²) angelegt. Dieser Streifen wird, solange die angrenzende Fläche als Acker genutzt wird, 3- bis 4-mal jährlich gemäht/gemulcht. Sollte die Ackernutzung aufgegeben werden, kann auf diese Pflege verzichtet werden (Plankarte 2).

(4) Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9(1)21 BauGB:

- Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im Südwesten des Geltungsbereichs darf weder bebaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

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

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81(1)1 Nr. 1 HBO):

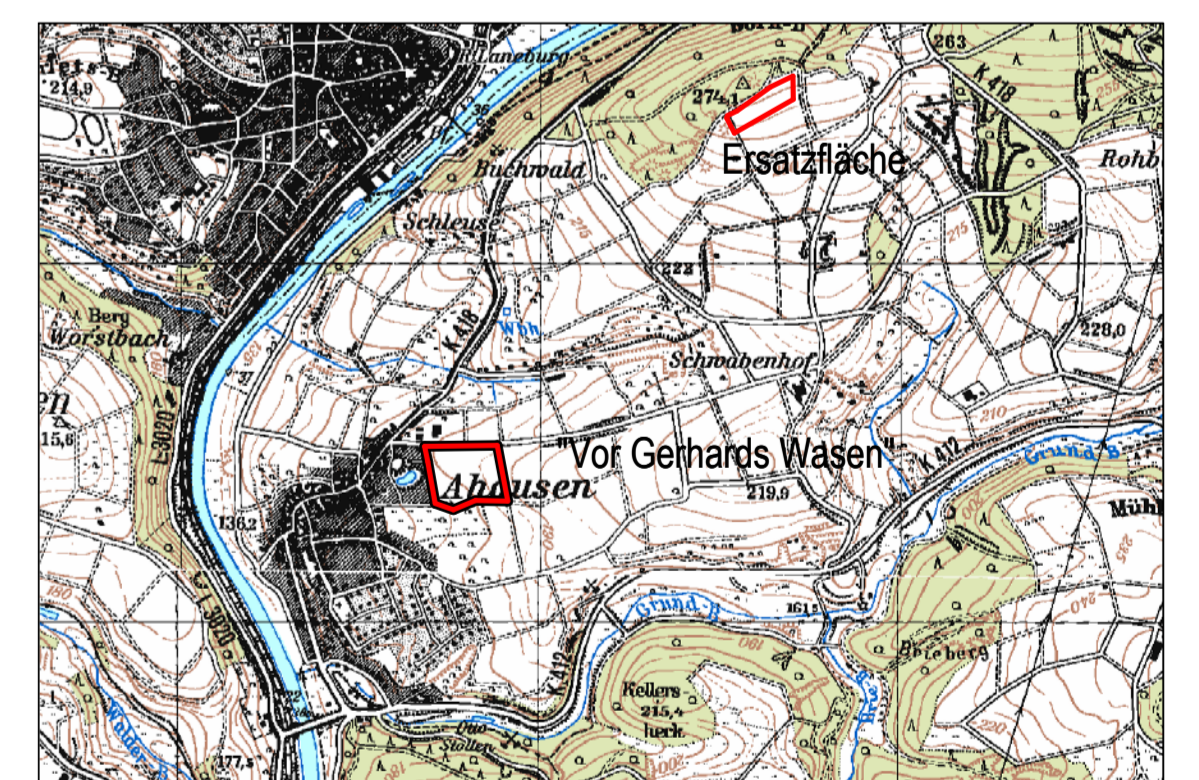
- Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (festgesetzt als maximal zulässige Höchstmaß) ist die Oberkante der Dachhaut und die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF EG).
- Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Zur Dacheindeckung sind nicht glasierte und nicht glänzende Dachziegel, -pfannen oder Schieferendeckungen in den Farben schwarz oder rot zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.
- Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°. Ausnahmsweise sind auch geringere Dachneigungen einsch. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei darf die Dicke der aufgetragenen Substratschicht 4 cm nicht unterschreiten.
- Dachaufbauten sind nur in einer Länge von maximal 1/2 der Traufhöhe jeder Dachfläche zulässig, wobei die Einzellänge der Aufbauten 4,00 m nicht überschreiten darf. Dachanschnitte sind unzulässig.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldach oder Schleppegauben zulässig. Turmhähnliche Aufbauten sind unzulässig.

Verfahrensübersicht

Bebauungsplan
Ahausen
„Vor Gerhards Wasen“

Bekanntmachung der Offenlage:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) Bau-GB:	
Auslegung gem. § 3(2) Bau-GB:	
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung:	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	
Siegel der Stadt und Unterschrift des Bürgermeisters:	
Weilburg, den _____ 2006	

Topographische Karte 1 : 25.000



Bauleitplanung der Stadt Weilburg
Bebauungsplan Ahausen
„Vor Gerhards Wasen“

Maßstab: 1 : 500 Datum: Februar 2006

renatur
Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung
Andreas Heldrich
Landschaftsarchitekt AKH
Anja Reymann
Dipl.-Geographin
Wiesbadener Straße 66
65510 Idstein
Tel. 06126 - 99 02 00
Fax. 06126 - 99 02 01
office@planungsbuero-renatur.de
www.planungsbuero-renatur.de

Stadtbaumeister
Mauerstraße 6
35781 Weilburg
Telefon: 0 64 71 / 314-56
Fax: 0 64 71 / 314-88