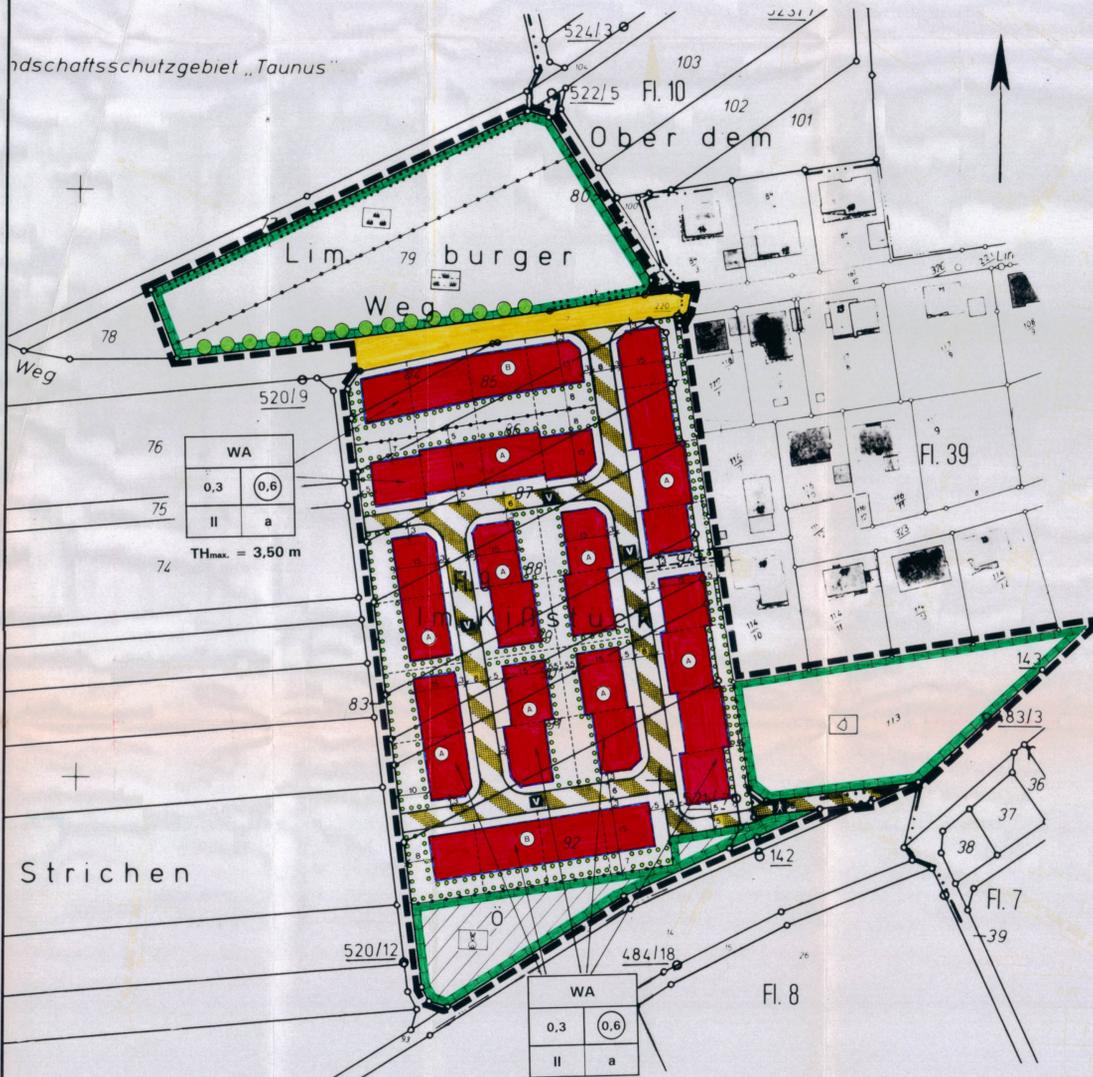


# Marktflecken Weilmünster, OT. Wolfenhausen Bebauungsplan „Im Kißstück“



Gemarkung Wolfenhausen  
Maßstab 1:1000  
(teilweise Vergrößerung aus 1:2000)

Der Landrat  
des Landkreises Limburg-Weilburg  
- Katasteramt Weilburg -  
Ausgefertigt im Mai 1995

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen  
der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach  
dem Stand vom Mai 1995 übereinstimmen.

Der Landrat  
des Landkreises Limburg-Weilburg  
- Katasteramt Weilburg -  
Im Auftrag:  
*J. Müller*



## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (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 Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROGI vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- 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. 8	Flurnummer
220	Polygonpunkt
92	Flurstücksnummer
--- ---	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
THmax	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaße, gemessen in m: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
FHmax	Firsthöhe
In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen ist der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen der höchste Anschnitt des gewachsenen Geländes. In den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen ist der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen die Oberkante der geplanten Straßennachse an der Grundstücksmittelpunkt. Kennzeichnung der für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen maßgeblichen Straßenverkehrsfläche bei Eckgrundstücken	
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
a	Baugrenze
a	abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
--- ---	Straßenverkehrsfläche
--- ---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
--- ---	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
--- ---	hier: Landwirtschaftlichem Verkehr, nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern und Einsatzfahrzeugen vorbehalten Verkehrsfläche
--- ---	Straßenbegrenzungslinie
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)	
--- ---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3
--- ---	hier: Entwicklungsziel Obstwiese
--- ---	hier: Entwicklungsziel Feldgehölz
--- ---	hier: Entwicklungsziel Magerwiese
--- ---	hier: Entwicklungsziel Magerweide
--- ---	Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)	
--- ---	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland und deren Rechtsnachfolger als Träger der Energieversorgung
--- ---	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 4.
--- ---	Anpflanzen von Bäumen: Pro Planzeichen ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
--- ---	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
--- ---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB:  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosßdecke.
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:  
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Mindestfüllanteil von 24% oder Drainagepflaster).
  - Innerhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 50 m Straßenslänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> 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 § 9(1a) Satz 2 BauGB:  
Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmäßnahme zugeordnet.
- Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger, firstüberschreitender, standortgerechter einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  - Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen Anlagen zur Regenwassersammlung und Gartenteiche, ist unzulässig.
  - Außerhalb der Baugrenzen bestehende Hochstammobstbäume sind zu erhalten.

### 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.
  - Zur Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche nicht lasierte Materialien in dunkelgrau, anthrazit oder schwarz zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfärbender Materialien untersagt. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):
- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauhecke oder als naturbelassene Holzzaune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauhecke 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 einzugrün.
- § 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 Grenzgaragen) 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
- § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):
- Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden, überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 30 l pro Quadratmeter Dachfläche aufzufangen.
- § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):
- Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

## IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachebehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

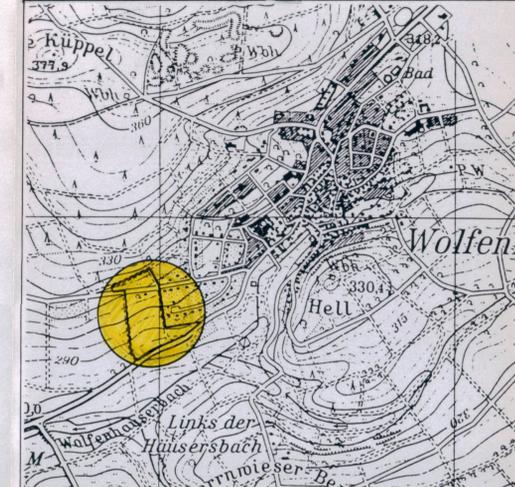
## V. Verfahrensvermerke

- Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB vom 10.03.1997 bis 21.03.1997
- Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB 23.03.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung 19.06.1998
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB 23.03.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung 19.06.1998
- Entwurfsoffenlage vom 29.06.1998 bis 31.07.1998
- Satzungsbeschuß 09.11.1998

Weilmünster, den 13. Sep. 1999



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



Marktflecken Weilmünster, OT Wolfenhausen

Bebauungsplan „Im Kißstück“

- Satzung -

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114 35440 Linden-Lohgestern  
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30

Datum: 7/96  
zul. überarb.: 4/99  
bearbeitet: A. Richter  
gezeichnet: I. Wißner  
geprüft:  
Plangröße (in cm):  
Maßstab: 1:1.000