

Ort: Weibach
 Ortsteil: Elkerhausen
 Plan Nr.: 1:1000
 Ausgegeben am: 23.03.99
 Bekanntm. abgechl. am: 23.03.99

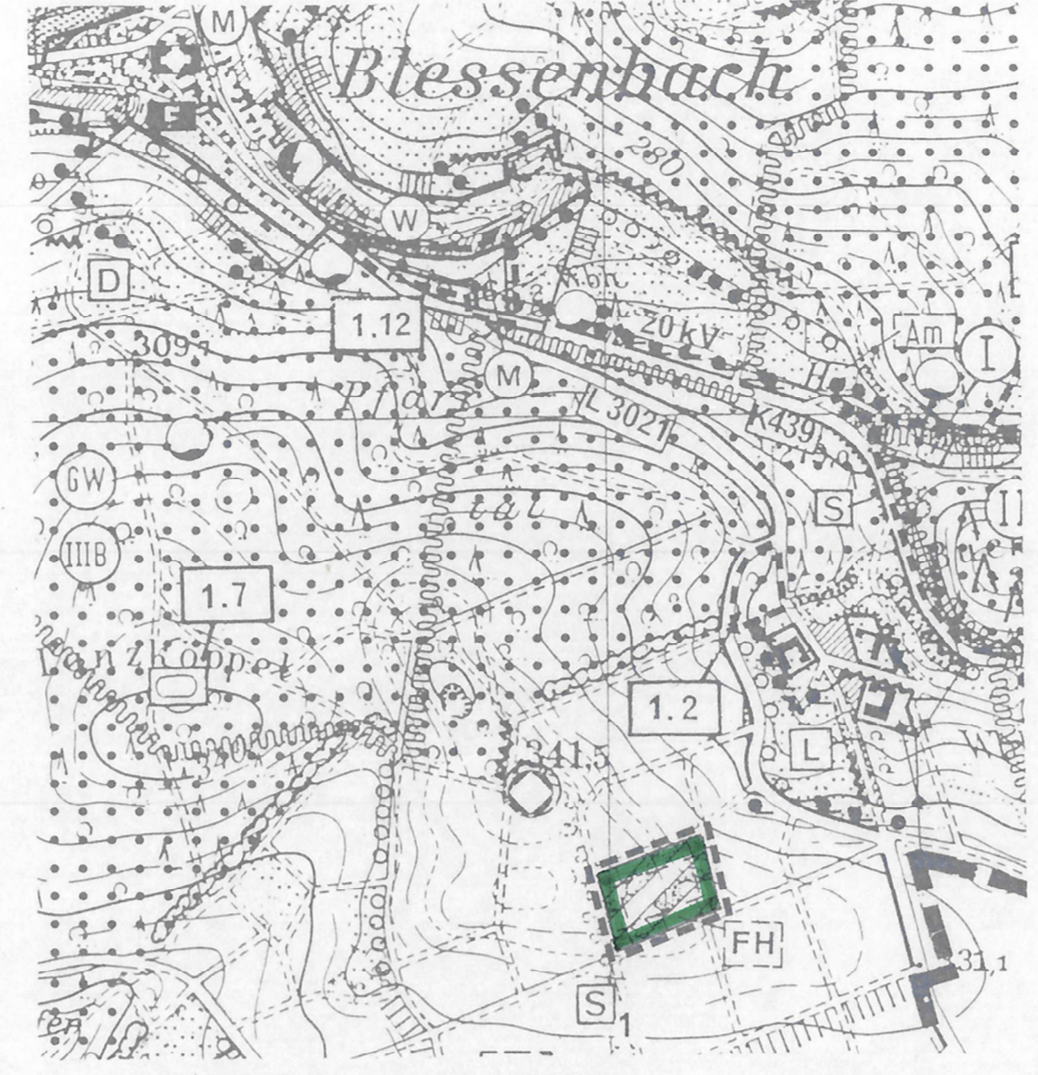


Gemarkung: Elkerhausen
 Maßstab: 1:1000
 (teilweise Vergrößerung aus 1:2000)
 Der Landrat
 des Landkreises Limburg-Weiburg
 - Katasteramt Weiburg -
 Ausgeteilt am Juni 1997

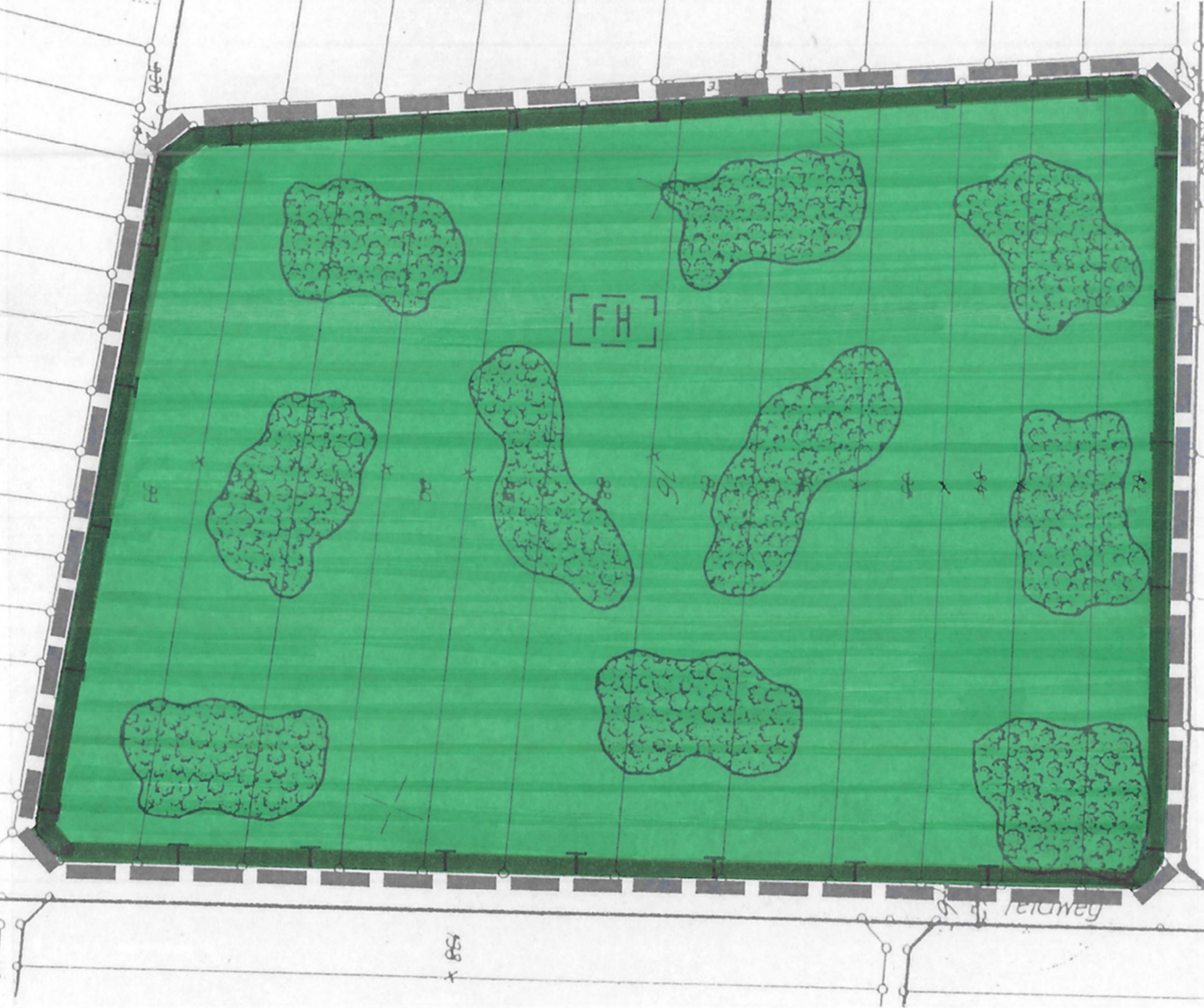
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM
1	0,4
WA	0,4
I	0,4
ED	SD/WD

ZUSATZGELTUNGSBEREICH
 GEMARKUNG BLESSENBACH ; FL. 10, Parz. 16

a) Übersicht / Lage im Raum
 1 : 10 000



b) Zeichnerische Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen im Zusatzgeltungsbereich, 1:1000



Zusatzgeltungsbereich	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Feldgehölz - natürliche Sukzession
	Initialpflanzungen

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Weiburg 02. JULI 1999
 (Ort) (Datum)
 Der Landrat
 des Landkreises Limburg-Weiburg
 - Katasteramt Weiburg -
 I. A. Jülich
 (Unterschrift)
 Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Weibach am 21.05.1997 beschlossen und im Weiburger Tageblatt vom 28.05.1997 der Gemeinde Weibach ortsüblich bekanntgemacht. Ein zusätzlicher Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 25.11.1998 zur Ausweitung des Geltungsbereiches auf die Wegeparzelle 185 (tw.) in der Flur 24 (Gemarkung Elkerhausen) und die Parzelle 6 (tw.) in der Flur 20 gefaßt und im Weiburger Tageblatt vom 04.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 29.06.1998 bis einschl. 13.07.1998 durchgeführt.
 Die Bürgerbeteiligung wurde im Weiburger Tageblatt der Gemeinde Weibach vom 28.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 25.11.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Weiburger Tageblatt der Gemeinde Weibach vom 09.01.1999.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 18.01.1999 bis einschl. 19.02.1999.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 31.3.1999 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Weibach 31.03.1999 (Datum)
 (Siegel) Jülich (Unterschrift)
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Weiburger Tageblatt der Gemeinde Weibach vom 26.06.1999.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Weibach 26.06.1999 (Datum)
 (Siegel) Jülich (Unterschrift)
 Bürgermeister

- PLANZEICHEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 z.B. 0,4 Geschosflächenzahl
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
 O Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 SD/WD Satteldach / Walmdach
- VERKEHRSLÄCHEN
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Wirtschaftsweg
 Befahrbarer Wohnweg
 Öffentliche Parkplätze
 FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 Unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN
 Private Grünflächen
 Schutzpflanzung (standorttypische, einheimische Gehölze)
- FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
 Fläche für Wald
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Suk Gelenkte Sukzession
 Streuobstwiese (extensive Nutzung)
 Laubwald, in gelenkter Sukzession (Waldrandgestaltung)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anzupflanzende Bäume
 Zu erhaltende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Vorschläge für Grundstücksgrenzen

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen = Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
 -- Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 7,0 m, talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
 -- Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 5,50 m, gemessen ab Oberkante Decke des Erdgeschosses.
- GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
 Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu bepflanzen:
 BÄUME:
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Stieleiche Quercus robur
 Traubeneiche Quercus petraea
 Vogelkirsche Prunus avium
 Winterlinde Tilia cordata
 hochstämmige Obstbäume
 STRÄUCHER:
 Hartrieel Cornus sanguinea
 Haselnuß Corylus avellana
 Hundrose Rosa canina
 Schneeball Viburnum opulus
 Schwarzdorn Prunus spinosa
 Weißdorn Crataegus monogyna/Cr. laevigata
 KLETTERGEHÖLZE:
 Clematis Clematis vitalba
 Efeu Hedera helix
 Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

- Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Biozid- und Düngereinsatz sind in dem Pflanzstreifen verboten. Die Pflanzdichte beträgt bei Sträuchern 1 Stück/2 m², bei Bäumen 1 Stück/10 m², bei geschnittenen Hecken beträgt die Pflanzdichte 1 Strauch/m². Für Bäume ist 1/3 der Pflanzstreifenfläche vorzusehen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkröniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 3).
 4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).
 4.3 Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 Folgende Flächen werden gem. § 9 (1) BauGB zur Kompensation der Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind, festgesetzt, wobei grundsätzlich auf allen Kompensationsflächen der Einsatz von Dünger und Bioziden verboten ist.
 a) Entwicklung einer Extensivwiese aus derzeitiger Ackerbrache am Nordrand des Wohngebietes in einem 5 m breiten Streifen, der mit einer Reihe von 10 hochstämmigen Apfel- und Birnbäumen im Pflanzabstand von jeweils 15 m bepflanzt wird.
 Dünger- und Biozideinsatz im Obstbaumstreifen sind nicht erlaubt. Die Obstbäume erhalten einen Lichtungsschnitt alle 5 - 8 Jahre; das Astschnittgut wird abgefahren. Der Wiesenstreifen kann ab Mitte Juni 1 x jährlich gemäht werden; das Mähgut wird abgefahren.
 b) Das Heckengelände im südlichen Teil des Hauptgeltungsbereiches wird zur natürlichen Entwicklung festgesetzt. Randlich darf durch Rückschnitt ein Hineinwachsen der Gehölze in die Nachbargrundstücke verhindert werden.
 Der Rückschnitt darf nur während der gesetzlich erlaubten Heckenmittzeiten erfolgen.
 c) Auf der Kompensationsfläche in der Gemarkung Blessenbach, Flur 10, Parz. 16 wird ein Feldgehölz auf demzeitigem Ackerland festgesetzt. Das geplante Feldgehölz im Zusatzgeltungsbereich wird durch Anlagen von 10 Initialpflanzungs-Gruppen je 500 m² Größe entwickelt, die Zwischenflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.
 d) Der 4 m breite Schutzstreifen zum Feldgehölz im Süden hin wird wie folgt gestaltet: Pflanzung einer Strauchhecke aus Hasel (30%), Schwarzer Holunder (20%), Schwarzdorn (20%), Gem. Schneeball (10%), Hartrieel (20 %) im Verband 1 x 1 m; dazu als spätere "Überhalter" Zwetschgen, Wildapfel - alle 10 m.
 e) Festsetzung einer Höhenbegrenzung in der Waldrandzone auf Parz. 6 (tw.) im Norden: Die max. Höhe der Bäume in der 20 m-Zone wird mit 15 m festgesetzt. Alle Bäume, die diese Höhenbegrenzung überschreiten, sind sukzessive zu fällen (Einzelstammnahme). Ferner sind in diesem der Gemeinde Weibach gehörenden Waldrandbereich die allochthonen Koniferen zu entfernen; Einzelheiten entscheidet das zuständige Forstamt Weiburg.

- Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffen zugeordnet, die sich aus den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben (Baugebiete, Verkehrsflächen). Hierbei entfallen gem. Anteil an der Bodenneuversiegelung 70 % der Maßnahme auf die privaten Eingreifer und 30 % auf die Gemeinde.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- DACHGESTALTUNG**
 Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 25° - 45°, betragen. Der Dachausbau (Treppe max. 0,75 m) ist zulässig. Bei Garagen werden auch Flach- und Pultdächer zugelassen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, ziegelroten oder rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (gärtnerische Nutzung). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
- ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**
 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- EINFRIEDUNGEN**
 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzenliste A 3), Stützmauern sind, soweit erforderlich, nur in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- BODENFUNDE**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gem. § 20 HDsChG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- ALTLASTEN**
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Zeit weder Altflächen gem. § 2 Nr. 1 HAAltStG, noch Altablagerungen gem. § 2 Nr. 2 HAAltStG, noch Altstandorte gem. § 2 Nr. 3 HAAltStG, noch Altlastenverdachtsflächen gem. § 2 Nr. 4 HAAltStG, noch Altlasten gem. § 2 Nr. 5 HAAltStG bekannt. Werden dennoch Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 10 Hess. Altlastengesetz (HAAltStG) das Staats. Umweltamt Wetzlar, der Gemeindevorstand der Gemeinde Weibach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Limburg-Weiburg zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das von sonstigen befestigten Flächen (auch öffentlichen Verkehrsflächen) und das aus Zisternenüberläufen anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen oder über einen Versickerungsschacht zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
- TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE**
 Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Elkerhausen.
- BERGWERKSFELDER**
 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von fünf Bergwerksfeldern, in denen nach den vorhandenen Unterlagen zum Teil bergbauliche Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben, deren Lager aber nicht bekannt sind. Im Rahmen der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO) -
 jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

BEBAUUNGSPLAN

"AM WEISSEN BERG / AUF DEM KOCH"

GEMEINDE WEIBACH

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
 ROSSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
 ☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG	1:1.000	2		MÄRZ 1999