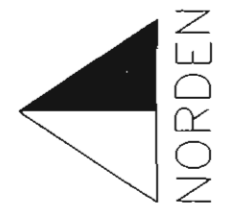


Teilbereich I
unverändert
MI 0 II
0,3 (0,6)



Teilbereich II
Gegenstand der
Bebauungsplanänderung

MI
0,6,0,8
II | 0

ZEICHENERKLÄRUNG

- Teilbereich 1
- Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Bebaubare Fläche
 - Mischgebiet
 - offene Bauweise
 - zweigeschossig Höchstgrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Schutzpflanzung zur offenen Landschaft
 - anzupflanzende Obstbäume (Hochstämme)

Teilbereich II

- Bestand
z.B.: Fl. 5
z.B.: 95
- Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Gebäude, Bestand

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
- Teilbereichsgrenze
- Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
- Mischgebiet (MI) [§ 4 BauNVO]
- Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
- Zahl der Vollgeschosse | Bauweise [§22 (2) BauNVO] [§§ 16, und 18 BauNVO] hier: offen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg
- Bäume, zu erhalten [§ 9 (1) 25b]
- Obstbäume, zu erhalten [§ 9 (1) 25b]
- Bäume, zu pflanzen [§ 9 (1) 25a] hochstämmige Obstbäume
- Straucher, zu pflanzen [§ 9 (1) 25a]
- Gewässer
- private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Maßnahmen zum Ausgleich des vorbereiteten Eingriff im Teilbereich II [§ 1a BauGB; i.V.m. §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB], Entwicklung einer Extensivwiese, durch max. 2 schräge Mähd., kein Einsatz von Dünger und Pestiziden, Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen in den Randbereichen.



- Pflanzliste:
Auszuwählende Gehölze gem. Abs. 3 Pflanzfestsetzungen
- Eberesche
 - Hainbuche
 - Stieleiche
 - Rotbuche
 - Hainbuche
 - Birke
 - Schwarzbirn
 - Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Zitterpappel
 - Lärche
 - Salweide
 - Pfaffenhütchen
 - Obstbäume
- Sorbus aucuparia
 - Sorbus aria
 - Cornus betulus
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Prunella domestica
 - Betula pendula
 - Prunus spinosa
 - Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Populus tremula
 - Larix decidua
 - Salix caprea
 - Eucalyptus europaea

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Weilrod

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ortsteil Oberlauken

Für das Gebiet "Roupenfeld"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Übernahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

- Textfestsetzungen gem. § 9 (1) BBauG
1. Sozietätshöhe: Die Sozietätshöhe beträgt bergseitig max. 0,50 m, gemessen vom nat. Gelände an der Außenwand bis zur äußeren Sozietätshöhe. Die Sozietätshöhe ist im Bereich der Sozietätshöhe durch den Höhenlinienverlauf des Außenwands bis zum Anschlag natürliches Gelände. Außenwand bis Abschnitt Außenwand Durchlauf nicht überschreiten. Abweichungen von den Sozietätshöhen sind nur zulässig, wenn die Höhenlage des Straßenkorals dies erfordert.
 2. Garagen: Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch grundsätzlich mit einem Mindestabstandsabstand von 5 m zu öffentl. Verkehrsflächen anzuordnen. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 3. Pflanzfestsetzungen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Einzelbäumen und Buschgruppen zu bepflanzen (pro 100 qm ein Baum). Mindestens 50 % der nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (nur im Gebiet MI ED). Das Baugelände ist zur offenen Landschaft mit standortgerechten Gehölzen einzuzüchten, siehe Pflanzliste. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Die Realisierung ist bei Bauantragsvorlage im Flächengestaltungsplan nachzuweisen.
 4. Immissionschutz: Schallschutzwälle zu L 3457 sind im angrenzenden Bereich aufgrund von Schallschutzzulässigkeiten, geräusmdämmende Maßnahmen an Fenstern und Fassaden zu treffen, die den erforderlichen Schallschutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - gewährleisten.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 BBauG (4) in Verbindung mit § 118 HBO

1. Dachneigung: Bei eingeschossiger Bauweise - Dachneigung mind. 25 Grad. Bei zweigeschossiger Bauweise - Dachneigung 30 - 35 Grad.
2. Drempelein: Bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempelein nicht zulässig.
4. Einfriedungen: Dr. max. Höhe der Einfriedung darf strahlenseitig nicht mehr als 1,25 m betragen. Geschlossenes Mauerwerk ist nur als Sockel oder Stützmauer zulässig. Einfriedungen von Gargenzuführungen sind nicht zulässig.

Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Verfahrensschritte:	Datum
1. Änderungsbeschluß	05.11.1998
c) Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	10.12.1999
2. o) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und [§ 3 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	20.12.1999 bis 28.01.1999
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen und Bedenken	21.02.2002
3. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes der Änderung [§ 3 (2) BauGB]	18.03.1999
c) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	10.12.1999
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	14.12.1999
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung [§ 3 (2) BauGB]	20.12.1999 bis 28.01.2000
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	21.02.2002
4. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	20.03.2002
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	21.02.2002

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 15.04.2002

Es wird bescheinigt, das die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftsamt vom 22.11.1996 übereinstimmen.

Ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten
Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 16.04.2002 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 17.04.2002

Habach
- Bürgermeister -

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum:	Name:	Änderung:	Index:
Projekt: Bebauungsplanänderung Ortsteil Oberlauken			
Planungsträger: Gemeinde Weilrod 61274 Weilrod o. d. Weil			
Planbezeichnung: Darstellung des unmittelbaren Engpassbereiches			
Planungsstand: Rechtsplan			
CAD-Daten: Planweg-1 (Viasse-1 Weilrod Oberlauken)			
Zeichn.-Nr.:			
Geprüft:			
Massstab: 1 : 1000			
Plan Nr.: 1			
Datum: März 2002			
Planung:			