



Stadt Weilburg ST Kirschhofen, Bebauungsplan "Auf dem Eisenstück"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig.
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die Flächen sind als Hausgärten zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und als private Freiflächen vorgesehen und müssen, als unversiegelte, begrünte Flächen erhalten bleiben.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gelten folgende Regelungen:
 - Die Flächen sind als strukturreiche Gärten zu erhalten und zu entwickeln. Mindestens 20 % der Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
 - Die Nutzung von Teilflächen als Grabland und das Einfassen von Beeten ist zulässig.
 - Die Errichtung von Gewächshäusern bis zu max. 30 m³ umbauten Raum bis zu einer Höhe von 2 m ist zulässig.
 - Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenlaube zulässig. Die Grundfläche der Gebäude darf höchstens 50 m² betragen. Die Höhe der Außenwände an den Traufseiten darf an keiner Stelle höher als 2,50 m sein. Die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf nicht mehr als 2,85 m betragen.
 - Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer leitungsgesicherten Ver- und Entsorgung bedürfen, sind unzulässig.
 - Die Errichtung von Zuwegungen ist ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ sind neu anzulegende Wege auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdrüchlässig (z.B. Porenbetonpflaster, weifüßiges Pflaster, Schotterrasen) zu befestigen.
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als artenreiche Blühwiese durch Ansaat einer regionalen Saatgutmischung aus standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu erhalten. Bestehende Blühwiesenstrukturen sind zu erhalten und anzurechnen. Die Flächen sind extensiv, ohne den Einsatz von Düngern und Pestiziden zu pflegen.
 - Auf der Fläche sind pro 100 qm je 1 Hochstamm Obstbaum alter lokaler Sorten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. Bei natürlichem Abgang von Obstbäumen sind sie in gleicher Zahl durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume alter lokaler Sorten zu ersetzen.
 - Die Anlage und Nutzung eines Igellehrpfades innerhalb der Fläche ist zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Informationstafeln im Zusammenhang mit dem Igellehrpfad sind zulässig, sofern sie dem Zweck der Fläche nicht entgegenstehen.
 - Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechts bleiben unberührt.
 - Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

§ 1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine).

§ 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

§ 2.1 Bei Neuanlage sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinfriedungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.

§ 2.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermeidung von Lichtimmissionen:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind für die funktionale Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen wie z.B. Wege und Parkplätze energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am Der Magistrat Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am Der Magistrat Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am
Der Magistrat Bürgermeister	Der Magistrat Bürgermeister
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am Der Magistrat Bürgermeister	Der Magistrat Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am	
Der Magistrat Bürgermeister	
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Der Magistrat Bürgermeister	
RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im am	

Stadt Weilburg
ST Kirschhofen, Bebauungsplan "Auf dem Eisenstück"

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

KUBUS

Maßstab
1:500

Planstand
Vorentwurf

Plangröße
840 / 850

Plandatum
19.01.2026

Projektnummer
2.80-35781-08