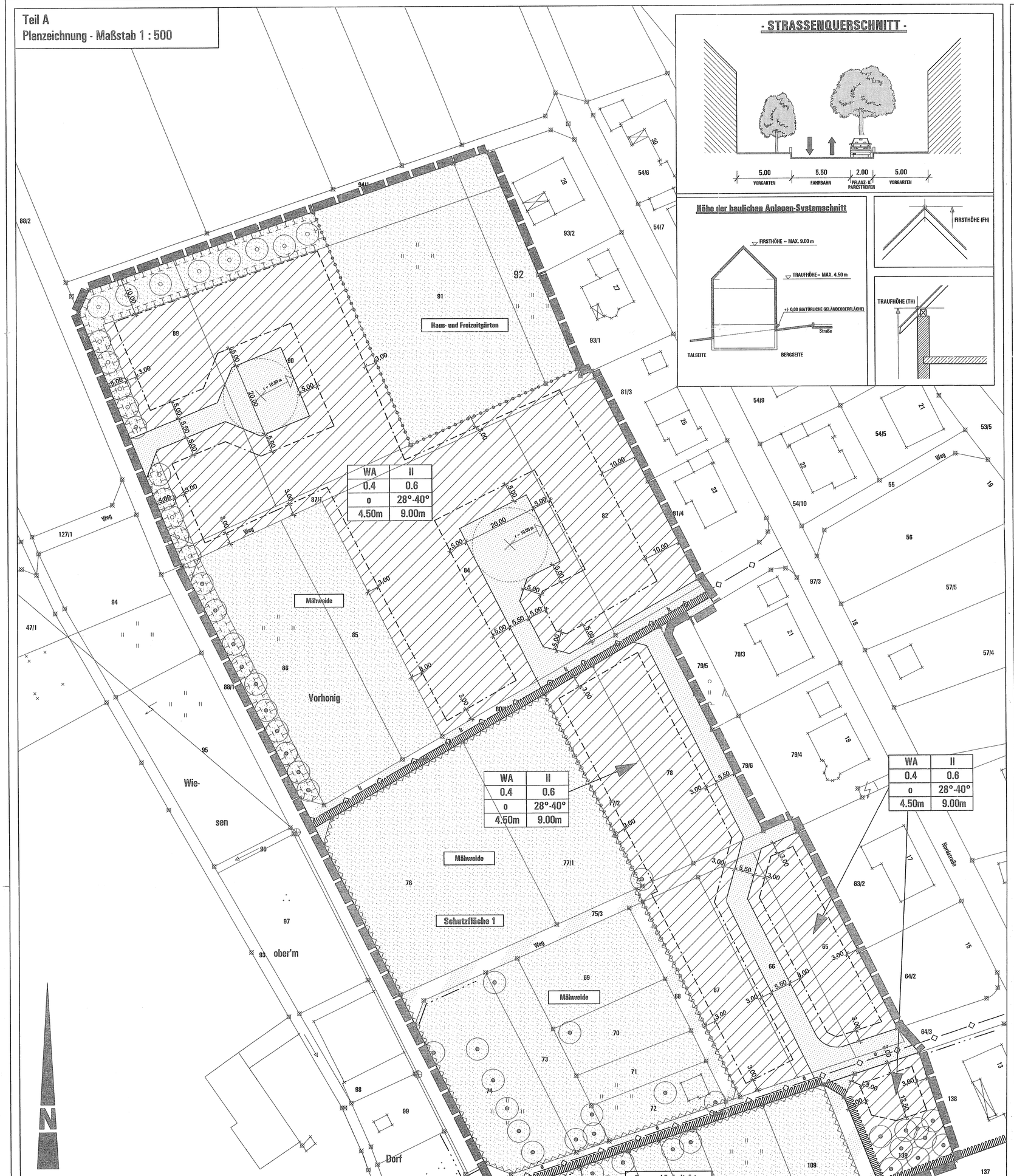
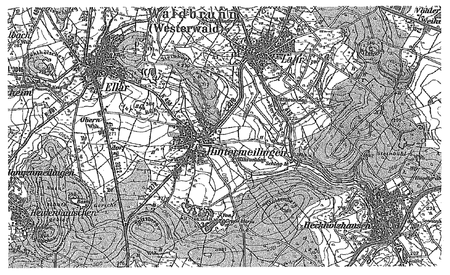
Teil A
Planzeichnung - Maßstab 1 : 500



Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 50.000

- STRASSENQUERSCHNITT -

Höhe der baulichen Anlagen-Systemschnitt

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

— · — · — Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (unbefestigte Wege)

5. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

Grünflächen

Haus- und Freizeitgärten — Zweckbestimmung: Haus- und Freizeitgärten

Mähwiese — Zweckbestimmung: Mähwiese

6. Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

(SW II) — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone II

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, inklusen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

(1) — Nutzungsregel (siehe textliche Festsetzung) gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Erhalten von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftgemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 (4) und §16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Abstandsfläche zu landwirtschaftlichem Betrieb bzw. Schreinerei)

e — unterirdische 20 KV Stromleitung (Erdkabel)

k — unterirdische Kanalleitung

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze mit Grenzpunkten

Flurgrenze

vorhandene Baubebauung mit Hausnummer

Fl. 5 — Flurnummer

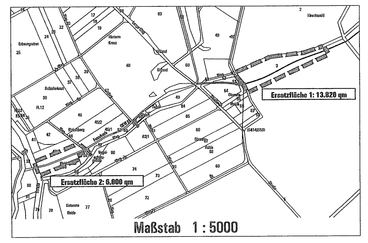
70/1 — Flurstücksnummer

400 — Vermessungspunkt

20 kV — Oberirdische Leitung

KOMPENSATIONS- UND ERSATZMAßNAHMEN

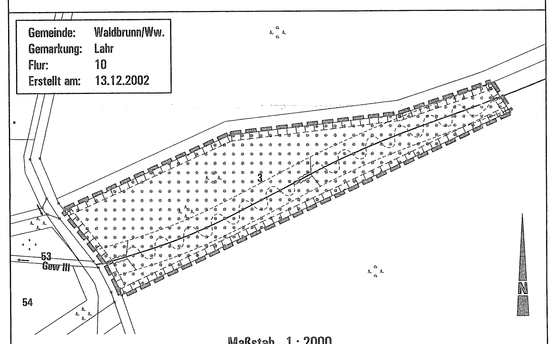
Übersichtskarte der beiden Ersatzflächen am Feuerbach



Maßstab 1 : 5000

Ersatzfläche 1 (Flurstück 3)

Gemeinde: Waldbrunn/Ww.
Gemarkung: Lahr
Flur: 10
Erstellt am: 13.12.2002

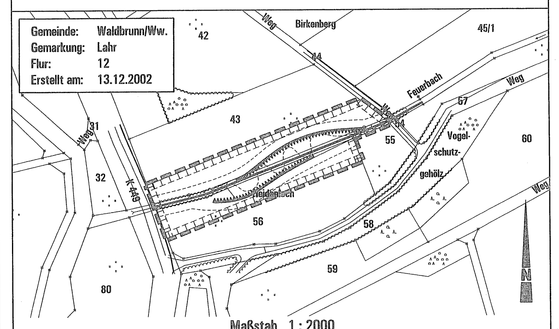


Maßstab 1 : 2000

Die Ersatzfläche wird als Wald festgesetzt. Der Zufluß des Feuerbachs wird im Bereich des Flurstücks 3 renaturiert. Die Eigendynamik des Baches sowie eine naturnahe Gewässermorphologie sind durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Die Maßnahmen sind in einer detaillierten Ausführungsplanung näher zu bestimmen. Beidseitig des Gewässers werden 10 m breite Uferschutzstreifen ausgewiesen, innerhalb dessen sich ein Erlenbruch entwickeln soll. Im Abstand von 5 m sind beidseitig Initialpflanzungen mit Erlen (Alnus glutinosa) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, ansonsten bleibt die Fläche der Sukzession überlassen. Die verbleibende Waldfläche sind in einen edelholzreichen Laubwald mit Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica) Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carbinus betulus) umzuwandeln.
Festsetzungs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ersatzfläche 2 (Flurstücke 43 teilweise und 56 teilweise)

Gemeinde: Waldbrunn/Ww.
Gemarkung: Lahr
Flur: 12
Erstellt am: 13.12.2002



Maßstab 1 : 2000

Der Feuerbach wird im Bereich der Flurstücke 43 und 56 renaturiert. Die Eigendynamik des Baches sowie eine naturnahe Gewässermorphologie sind durch geeignete Maßnahmen, welche in einer detaillierten Ausführungsplanung näher zu bestimmen sind, zu fördern. Beidseitig des Gewässers werden 10 m breite Uferschutzstreifen ausgewiesen, innerhalb der die Renaturierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Das vorhandene Ufergehölz ist zu erhalten und bachaufwärts beidseitig durch Initialpflanzungen im Abstand von 5 m (Schwarzerle - Alnus glutinosa) gemäß Pflanzenliste zu ergänzen, ansonsten bleibt die Fläche der Sukzession überlassen. Die verbleibenden Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen: Die Wiesen werden zweimal jährlich gemäht, wobei der 1. Schnitt nach dem 10. Juli, der 2. Schnitt nach dem 10. August zu erfolgen hat. Vor der weiteren Verwendung hat das Schnittgut 1 Woche auf der Wiesenfläche zu verbleiben. Die Flächen werden nicht gedüngt, der Einsatz von Biziden ist zum Schutz des Gewässers nicht zulässig.
Festsetzungs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zeichenerklärung

Uferschutzstreifen

Aufstau zu Sohlanhebung

"Tonbechen" zur Energievernichtung

Naturstein-Sohlrampe

Entwicklung von Eigendynamik

Obstbaumpflanzung

Gebüschpflanzung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ersatzflächengrenze

Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl von 0,4, darf im WA-Gebiet einschließlich Garagen, Stellplätze, versiegelte Wege und Hofflächen sowie sonstige Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Festsetzung gem. § 19 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl ist gem. § 20 Abs.3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Garagen und Stellplätze

Garagen können im Sinne der HBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch muß der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage oder seitlicher Garagenwand mindestens 5,0 m betragen.

Abgrenzung von Straßenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Sind zur Herstellung des Straßenkörpers an den, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) erforderlich, sind diese bis zu einer Breite von 0.30 m ohne Entschädigung von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

Böschungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die für die Herstellung der Wohnstraßen erforderlichen Böschungen werden entsprechend ihrer Neigung auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt.

Nutzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche 1 (Abstandsfläche zu einem landwirtschaftlichen Betrieb) ist als Mähweide zu nutzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche 2 (Abstandsfläche zu einer Schreinerei) ist als Haus- und Freizeitgärten zu nutzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zu verlegen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbaumhochstämme sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend mit Bäumen der Pflanzliste zu ersetzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Die Flächen außerhalb der zulässigen überbaubaren Grundflächen im WA-Gebiet sind unter ökologischen Gesichtspunkten naturnah zu gestalten und intensiv mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten; Ziergehölze sind nur als Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % aller Gehölzneupflanzungen zulässig. Koniferenhecken sind nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG und gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Begrünung des Straßenraums sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan (Systemschnitt "Strassenquerschnitt") 20 großkronige Laubbäume mit Arten der Pflanzenliste zwischen den Parkbuchten zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Anordnung der Parkbuchten und Bäume sind die jeweiligen Grundstückszufahrten zu beachten.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz der Tierwelt und von Mikroorganismen ist in den Hausgärten sowie in den privaten Grünflächen der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln untersagt.
Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit möglich unmittelbar auf den Grundstücken sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und in Haushalt und Garten zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von Zufahrt, Wegen und Stellplätzen) ist in den angrenzenden Pflanzflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
Festsetzung gemäß § 51 Abs. 3 HWG , § 41 Abs. 2 Satz 1 HBO und § 42 Abs. 2 HBO

Die Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG

Bei der Farbgestaltung der Fassade sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade sind nicht zulässig
Festsetzung gem. § 87 HBO

Allgemeine Hinweise / Hinweise für die Bauaufsichtsbehörde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Festsetzung gemäß § 20 HDSchG

Für Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.
Bäume die eine Bauausführung verhindern sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern sind während der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen nach DIN 18 920 - "Sicherung von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"- vorzunehmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen der SÜWAG, der Telekom und der gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen muß der Abstand zwischen Baumachse und Gasrohrachse bzw. Kabel mind. 2,50m betragen.Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohreinzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungenreichen muß. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw.Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im voraus mit der SÜWAG bzw. der Telekom abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrasse beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der SÜWAG bzw. der Telekom einzusehen.

Gestaltungsvorschriften (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 HBO)

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen. Der Dachvorsprung muß an den Traufseiten mindestens 0,30 m betragen. Die Dachneigung beträgt 28°- 40°.
Dachausschnitte sind nicht zulässig.
Für Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) und eingeschossige Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.
Dachaufbauten in Form von Gauben sowie Zwerchhäuser sind bis maximal 5/10 der Trauflänge zulässig. Außenwand und Dachfläche der Gaube sowie die Dachfläche und seitliche Außenwände der Zwerchhäuser sind in Material und Farbe der Dachhaut anzupassen.
Für die Dacheindeckung sind harte Materialien zu verwenden. Grelle, glänzende oder helle Farben, die das Orts- und Landschaftsbild stören, sind unzulässig.

Gauben:

Der obere horizontale Schnittpunkt der Dachfläche von Gauben mit der Hauptdachfläche muß mindestens 2.00m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Der Abstand ist vom First aus fluchtrecht zur Dachneigung des Hauptdaches liegen.

Zwerchhäuser:

Der First von Zwerchhäusern (Nebengiebel) muß tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

VERLAUFSPROTOKOLL

Aufstellungsbeschluß nom. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 28.03.1994 beschlossen den Bebauungsplan "Auf der Bütz" im Ortsteil Hintermeilingen aufzustellen Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Veröffentlichung in der Hass. Neuen Presse am 14.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Waldbrunn/Ww., den _____ Blättel, Bürgermeister

Beteiligung der Bürger nom. § 3 Abs. 1 BauGB

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung im Rathaus der Gemeinde Waldbrunn in der Zeit vom 23.03 bis 23.04.2001 statt. Zusätzlich wurden die Bürger am 19.02.2001 und am 10.02.2003 im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planung unterrichtet. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 08.02.2001 und am 25.01.2003 durch Veröffentlichung in der Hass. Neuen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Nachbargemeinde abgestimmt aufgrund Schreibens vom 16.03.2001.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nom. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.03.2001 bis bis zum 23.04.2001 statt.

Öffentliche Auslegung nom. § 3 Abs.2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn hat in ihrer Sitzung am 23.09.2002 beschlossen, den Bebauungsplan "Auf der Bütz" im Ortsteil Hintermeilingen bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.02.2003 bis zum 05.03.2003 statt.
Die Durchführung der Auslegung wurde durch Veröffentlichung in der Hass. Neuen Presse am 25.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen nom. §1 Abs. 6 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat in ihrer Sitzung am 02.04.2003 gem. § 1 Abs.6 BauGB über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Waldbrunn/Ww., den _____ Blättel, Bürgermeister

Satzungsbeschluß nom. § 10 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat in ihrer Sitzung am 02.04.2003 den Bebauungsplan "Auf der Bütz", Ortsteil Hintermeilingen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldbrunn/Ww., den _____ Blättel, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluß wurde am _____ durch Veröffentlichung in der Hass. Neuen Presse und durch Auslegung im Rathaus ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt am Tage nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Waldbrunn/Ww., den _____ Blättel, Bürgermeister

Vermerk des Katasteramts

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Limburg, den _____ 2003

GEMEINDE WALDBRUNN / Ww.

ORTSTEIL HINTERMEILINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BÜTZ"

SATZUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat in ihrer Sitzung am 02.04.2003 aufgrund des § 10 BauGB und der §§ 5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan "Auf der Bütz", Ortsteil Hintermeilingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waldbrunn/Ww., den

Der Gemeindevorstand

BLÄTTEL
Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO HERMANN LÖW
Ferdinand-Dirichs-Straße 15a 65549 Limburg a.d.Lahn
Telefon: 06431 - 9354-0 Telefax: 06431 - 9354-20