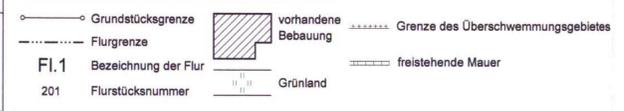
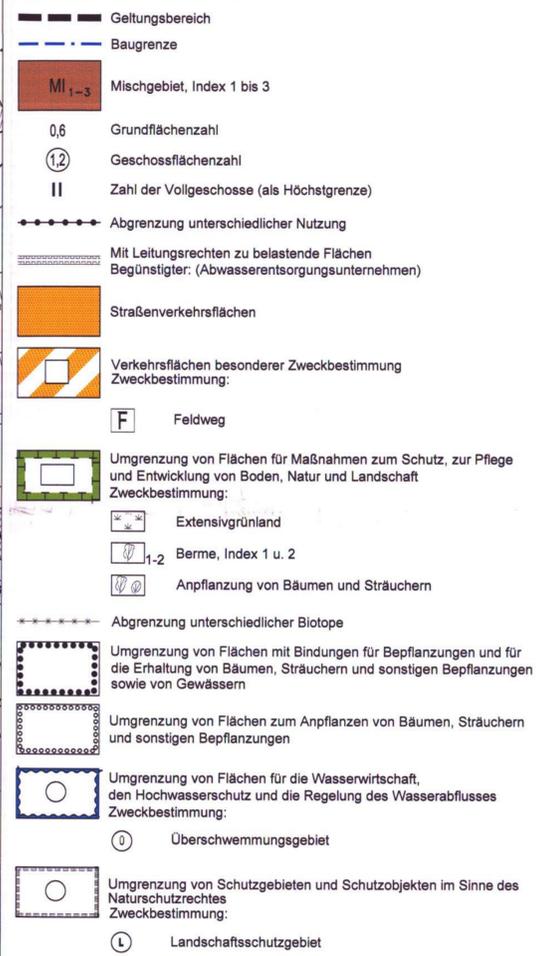


Zeichenerklärung der ALK-Daten:



Planzeichenerklärung:



Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 11 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände an der Grenze der Flurstücke 69 und 132/1 und senkrecht zur Mitte der zugewandten Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
 - Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**

Je Wohngebäude sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus ist nur 1 Wohnung zulässig.

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21)

Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

4.1 Das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften.

4.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Im Mischgebiet mit Index 1 müssen die Zisternen mindestens 20 l je m² unbegrünter Dachflächen groß sein. In den Mischgebieten mit den Indices 2 und 3 sind mindestens 10 l zu wählen. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünten Dachflächen in waagrechter Projektion.

4.3 Für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Berme“ gilt: Die Flächen mit dem Index 1 sind auf einer Breite von fünf Metern, gerechnet ab angrenzendem Flurstücksrand der Gewässerparzelle Nr. 155, auf das Niveau der Böschungsoberkante des rechten Ufers der Gewässerparzelle Nr. 155 abzutragen. Die Fläche mit Index 2 ist auf einer Breite von drei Metern, gerechnet ab angrenzendem Flurstücksrand der Gewässerparzelle Nr. 155 abzutragen. Die nordöstlichen Böschungen sind mit wechselnden Neigungen zwischen n = 1 : 1,5 und 1 : 4 anzulegen, auch wenn die Böschungsoberkante außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt. Die Böschungen sind gruppenweise mit Schwarzerlen, Silberweiden, Ohrweiden, Mandelweiden, Grauweiden, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Faulbaum zu bepflanzen. Auf der gesamten Länge der Flächen sind flache Mulden mit einer maximalen Tiefe von 0,4 m, gerechnet ab Niveau der Böschungsoberkante des rechten Ufers der Gewässerparzelle Nr. 155, herzustellen.

4.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Pesticideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

4.5 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ist auf mindestens 1,5 m Breite mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrreihiger Gehölzgürtel vorzunehmen. Die verbleibende Restfläche (1,5 m Breite) ist entweder mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen oder es sind Berme gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 3.3 anzulegen.

4.6 Im Mischgebiet mit Index 3 sind keine Baumaßnahmen während der Brut- und Setzeit der Vögel zulässig. Die zulässige Bauzeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde für die jeweilige Maßnahme abzustimmen. Entlang der nordwestlichen Grenze ist während der gesamten Baumaßnahme ein Bauzaun aufzustellen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

5.1 In den Mischgebieten mit den Indices 1 und 3 sind auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

| Bäume: | |
|-------------------|---------------------|
| Winterlinde * | Tilia cordata |
| Hainbuche * | Carpinus betulus |
| Esche *, ** | Fraxinus excelsior |
| Schwarz-Erle * | Alnus glutinosa |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche *, ** | Quercus robur |
| Bergahorn *, ** | Acer pseudoplatanus |
| Moorbirke | Betula pubescens |
| Espe/Zitterpappel | Populus tremula |
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Fahl-Weide | Salix rubens |

und hochstämmige lokale Obstbäume

| Sträucher: | |
|-----------------------|---------------------|
| Hasel * | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| Weißdorn * | Crataegus laevigata |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Mandelweide | Salix trianda |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Gemeiner Schneeball * | Viburnum opulus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Grauweide | Salix cinera |
| Hopfen | Humulus lupulus |

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

5.2 Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist gruppenweise mit Schwarzerlen, Silberweiden, Ohrweiden, Mandelweiden, Grauweiden, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Faulbaum zu bepflanzen.

5.3 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Gruppen heckenartig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze zu bepflanzen.

6. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Im Mischgebiet mit Index 1 müssen die Dachneigungen zwischen 20° und 50° gewählt werden. In diesem Gebiet dürfen die Dächer der Gebäude nur mit roten, schwarzen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

6.2 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

7.1 Für das Überschwemmungsgebiet der „Wetschaff“ sind die Verbote des § 14 HWG zu beachten. Jegliche bauliche Anlagen, auch Zaunanlagen, und Baum- oder Strauchpflanzungen dürfen auf diesen Flächen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde hergestellt bzw. vorgenommen werden. Jegliche Nutzungsänderungen, außer die in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 genannten Maßnahmen, sind nicht zulässig.

7.2 Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“, Verordnung vom 19.4.1993

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 01.09.2009 beschlossen. Der Beschluss ist am 23.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung am 01.09.2009 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 02.11.2009 bis einschl. 04.12.2009 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.10.2009.

Satzungsbeschluss:

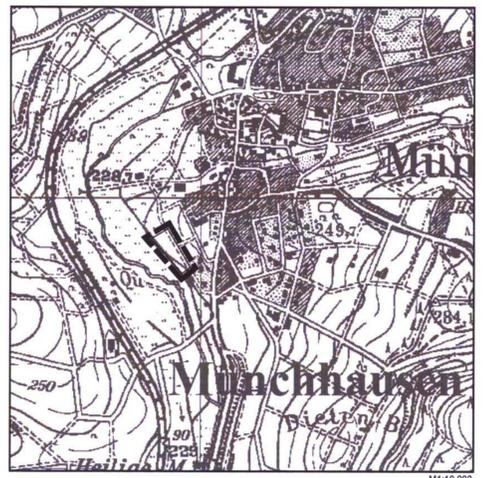
Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2010 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Münchhausen, 30.04.2010
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 27.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.

Münchhausen, 10.06.2010
(Bürgermeister)



Gemeinde Münchhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Die Nauwiesen", Gemarkung Münchhausen

| Endgültige Fassung | | Datum: | Name: | Maßstab: | Stand: | 27.04.2010 |
|--------------------|------------|---------|-------|----------|-----------------------|------------|
| Bearbeitet: | Aug. 2009 | I. Zill | | | Projekt-/ Karten-Nr.: | 1478/11089 |
| Gezeichnet: | Aug. 2009 | Gw/Sr | | | Zeichen-Nr.: | |
| Geprüft: | 30.04.2010 | | | 1:1.000 | Erzatz für: | |