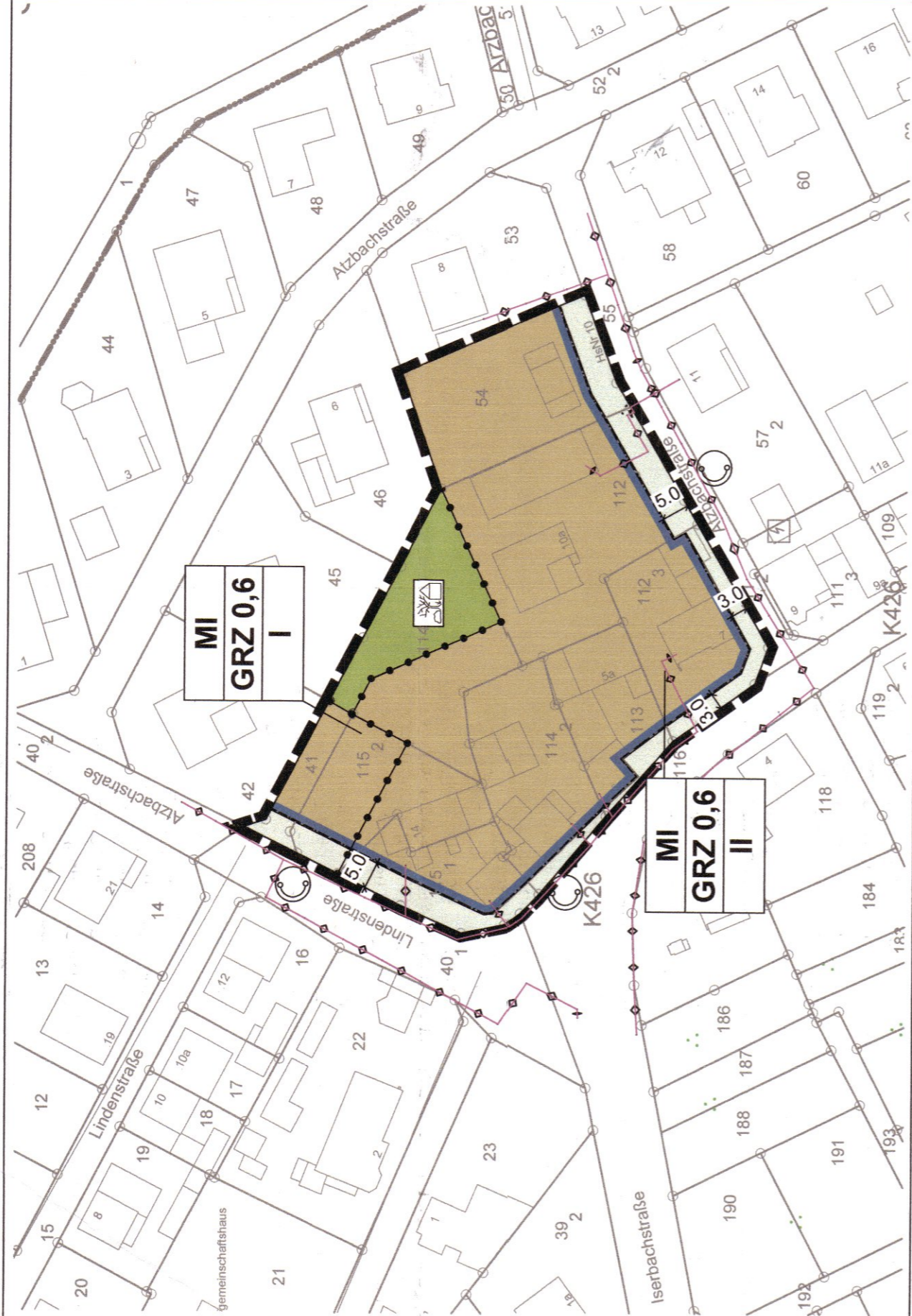


Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Dietenhausen Bebauungsplan "Hinter dem Dorf" 3. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

	Mischgebiet
	Grundflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Naturmaher Garten

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme

	Telekommunikationsleitungen
--	-----------------------------

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturmaher Garten“ gelten folgende Regelungen:
 - Die Fläche ist als strukturreicher Garten zu erhalten und zu entwickeln. Mindestens 25% der Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen oder mit Hecken aus einheimischen Laub- oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
 - Die vorhandenen Hochstamm Obstbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind durch das Anpflanzen von Hochstamm Obstbäumen zu ersetzen.
 - Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.
 - Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind die Errichtung von Gewächshäusern mit einem umbauten Raum von max. 30m² und einer max. Höhe von 2,5 m über gewachsenem Gelände.
 - Die Nutzung von Teilflächen als Grabland und das Einfassen von Beeten ist zulässig.
 - Die Errichtung von Zuwegungen ist ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), sofern nicht aufgrund betrieblicher Anforderungen andere Befestigungsarten erforderlich sind.

Hinweise:

- Denkmalschutz:**
Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen.
Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:**
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone II) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „Nasse Heck“ der Gemeinde Weilmünster, Ortsteil Dietenhausen. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung vom 27.08.1997 (StAnz. 40/1997, S. 3004) sind zu beachten.
Das Niederbringen von Sonden zur Gewinnung von Erdwärme ist wegen der Lage des Planungsgebietes in einem Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 23.04.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am 07.09.2018.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §§ 13a (2), 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.09.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 öffentlich ausliegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 13.09.2018 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 10.12.2018 als Satzung beschlossen.



Der Gemeindevorstand
(MOSCHER)
gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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



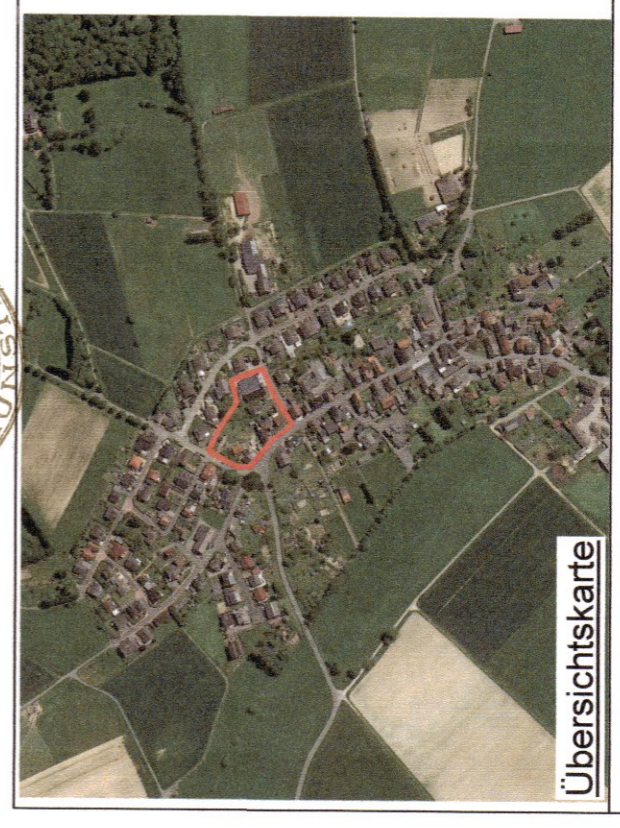
Weilmünster, den 17.12.2018
Der Gemeindevorstand
(MOSCHER)
gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 21.12.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 21.12.2018 in Kraft.



Weilmünster, den 27.12.2018
Der Gemeindevorstand
(MOSCHER)
gez. Bürgermeister



Übersichtskarte

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Dietenhausen
Bebauungsplan
"Hinter dem Dorf" 3. Änderung

Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Satzung

Format:
DIN A2

Plandatum:
10.01.2019

Projekt Nr.:
2.80-35789-17