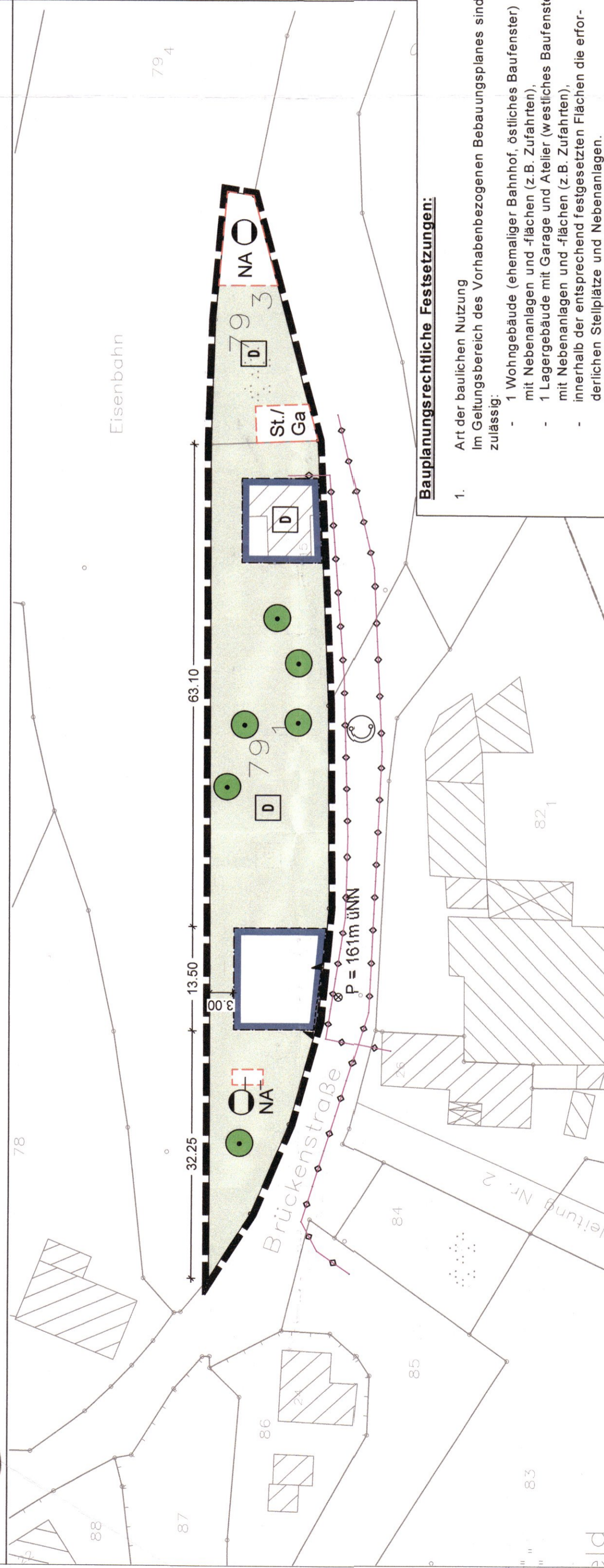


# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Essershausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhof Essershausen"



## I. Rechtsgrundlagen

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

## II. Zeichenerklärung:

	Flurgrenze
Fl. 13	Flurnummer
	Polygonpunkt
40.2	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

## IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)
- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Gasversorgung
- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)
- Einfahrtbereich
- Erhalt von Bäumen (§ 9(1) 25b BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Festgelegter Geländepunkt P zur Bemessung der Gebäudehöhe
- Il.c. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6

	Stellplätze und Garagen
	Nebenanlagen
	Einfahrtbereich
	Erhalt von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Festgelegter Geländepunkt P zur Bemessung der Gebäudehöhe
	Il.c. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6
	Einzelanlage (Gebäude und Grünanlage), die dem Denkmalschutz unterliegt
	Telekommunikationsleitung

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:
  - 1 Wohngebäude (ehemaliger Bahnhof, östliches Baufenster) mit Nebenanlagen und -flächen (z.B. Zufahrten),
  - 1 Lagergebäude mit Garage und Atelier (westliches Baufenster) mit Nebenanlagen und -flächen (z.B. Zufahrten), innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Wohngebäude ehemaliger Bahnhof: Das Gebäude ist in seinem Abmessungen denkmalgerecht zu erhalten. Bauliche Veränderungen einschließlich Anbauten bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 18 HDSchG).
  - 2.2 Lagergebäude mit Garage und Atelier:
    - zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche: 12 m x 9 m,
    - Gebäudehöhe: maximal 17 m ü.NN,
    - Zahl der Vollgeschosse: maximal 2.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten.

Zulässig ist die gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergärten). Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie der Freiflächenutzung dienen, z.B. Beeteinfassungen, Gewächshäuser, Wege und Sitzplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.

- Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen als selbstständige Gebäude oder als Räume oder Geschosse in den Hauptgebäuden zulässig.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Überwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens)
  - 4.1 Rodungen und Rückschnittmaßnahmen haben außerhalb der Brutzeiten (1. März – 30. September) zu erfolgen.
  - 4.2 Es sind ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% zu verwenden.

## Hinweise:

**Denkmalschutz:**  
Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

**Grundwasserschutz:**  
Niederschlagswasser der Dachflächen soll dort wo es anfällt möglichst verwertet werden (§ 37 (4) HWG). Ist eine Verwertung nicht oder nicht vollständig möglich, soll das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden (§ 55 (2) WHG).

## VERFAHRENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 26.06.2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am 18.08.2017.

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.02.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 öffentlich ausliegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 15.02.2018 beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 28.05.2018 als Satzung beschlossen.



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Weilmünster, den 16.10.2018  
Der Gemeindevorstand



gez. Bürgermeister

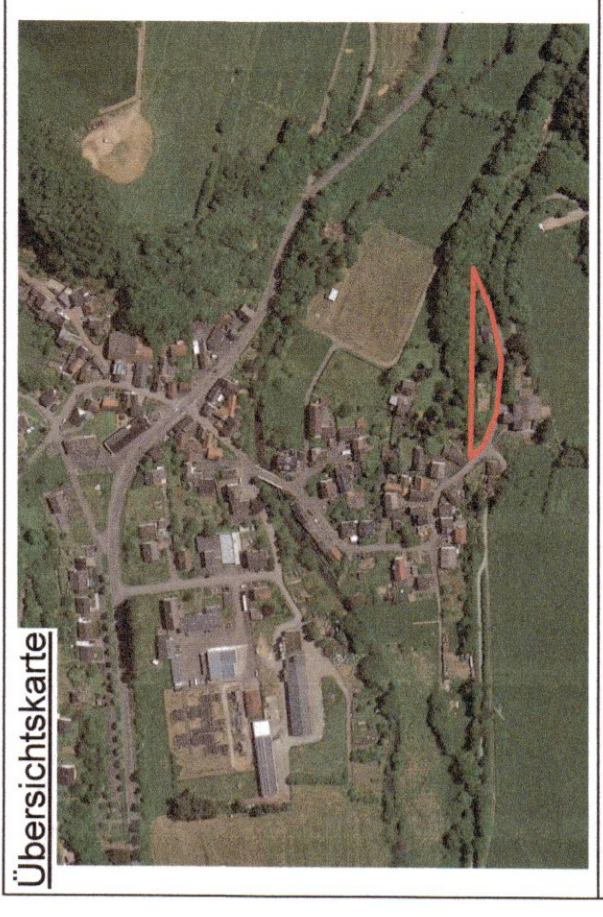
### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 02.11.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am 02.11.2018 in Kraft.



Weilmünster, den 02.11.2018  
Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

### Übersichtskarte



Maßstab:  
1 : 500

Planstand:  
Satzung

Format:  
DIN A2

Plandatum:  
02.11.2018

Projekt Nr.:  
2.81-35789-12

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Essershausen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Bahnhof Essershausen"**

Planverfasser:  
KuBus architektur+stadtplanung  
Altenberger Str. 5  
35 576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

