



Marktflecken Weilmünster, OT Laubuseschbach

Bebauungsplan "Beidseits der Laubusstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Motorrad- und Brennstoffhandel.
- Ausschluss von Nutzungen:
Vergnügungsgestätten (§ 9 Abs. 3 BauNVO), Bordelle und bordellartige sind unzulässig.
- Gliederung des Gebiets:
In den als GE₁ festgesetzten Plangebietsteilen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
im GE₁ = 8 m,
im GE₂ = 10 m über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumasse).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mindestens 6 qm große Pflanzinsel vorzusehen, zum Erhalt festgesetzte Bäume werden auf die Anpflanzungen angerechnet.
Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.

IIIb. Zeichnerische Festsetzungen. Sonstige Planzeichen

GE	Gewerbegebiet
GRZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
FH_{max}	Grundflächenzahl
II	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumasse)
	Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse
	Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)12 BauGB)
	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)9 BauGB)
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude
	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)

I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung:

IIIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Nachrichtliche Übernahme
	Telekom-Kabel
	Stromkabel
	Gasleitung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

	Parkplatz
	Bereich für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
	Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Erhalt von Bäumen
	Sonstige Planzeichen

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
Gemäß § 20 HDStSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStSchG wird verwiesen.
- Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz:**
Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen gemäß § 13 Abs. 3 HBO den zweiten Rettungsweg baulich vorsehen, so lange die Feuerwehr nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte (wie Hubrettungsfahrzeug) verfügt.
- Wasserrecht:**
Eine weitere Überbauung der bestehenden Verrohrung des Bleidenbachs in dem als GE₂ festgesetzten Plangebietsteil erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 22 und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG).

V. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB) 17.06.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung (§§ 2 I, 3 II BauGB) 21.06.2013
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 3 II BauGB) vom 08.07.2013 bis 09.08.2013
- Beteiligung der Behörden (§ 13 a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 4 II BauGB) vom 05.07.2013 bis 09.08.2013
- Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) 25.11.2013

Weilmünster, den 21.11.2013



Inkrafttreten (§ 10 III BauGB)



Weilmünster, den 21.11.2013



Übersichtskarte



Maßstab:	1 : 1000
Projekt Nr.:	2.80-35789-10
Planstand:	Satzung
Plandatum:	12.12.2013

Marktflecken Weilmünster, OT Laubuseschbach
Bebauungsplan „Beidseits der Laubusstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Datum:
Unterschrift:

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