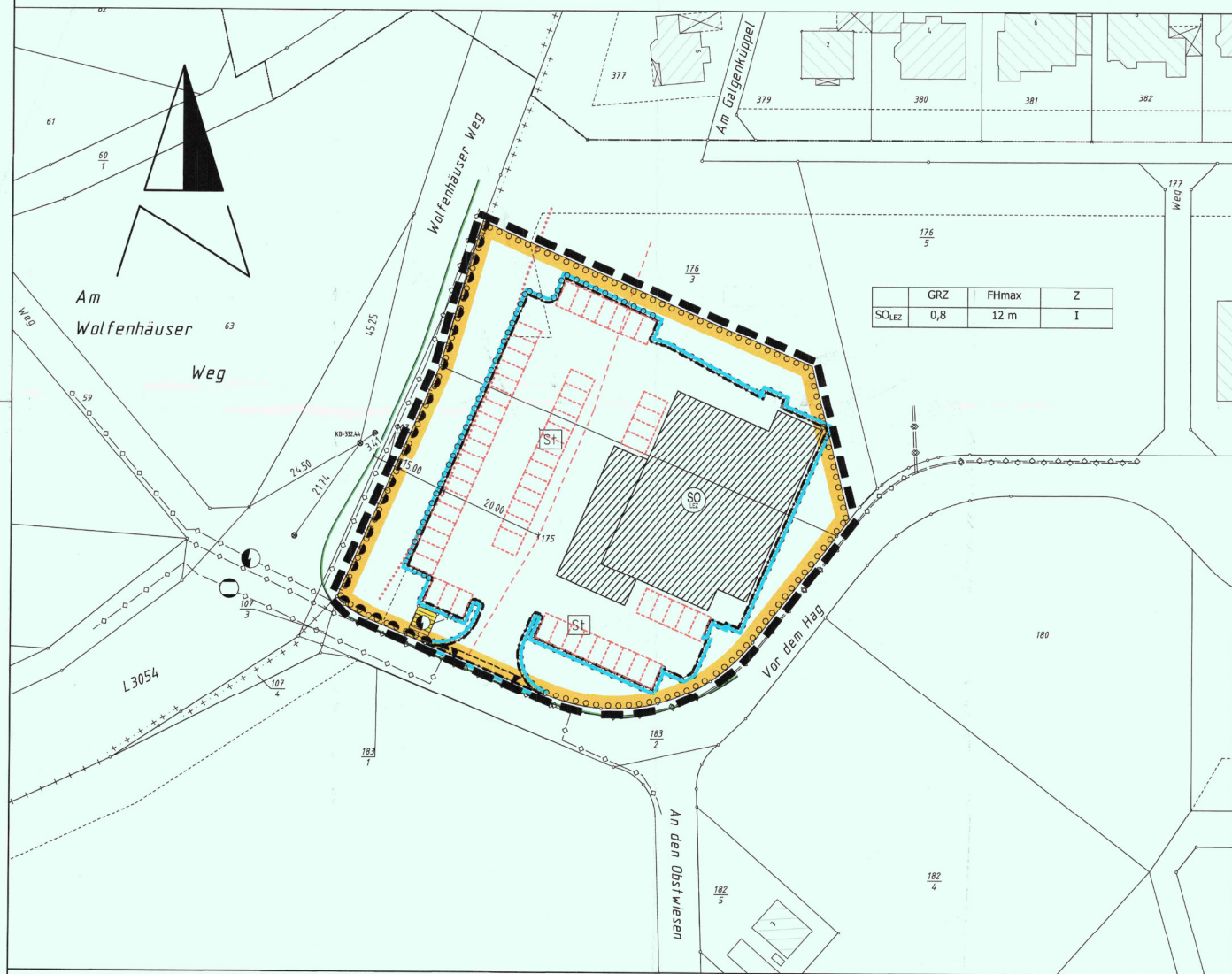




# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubeschbach Bebauungsplan „Vor dem Wolfenhäuser Wald, 1. Änderung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



	GRZ	FHmax	Z
SO <sub>0,8</sub>	0,8	12 m	I

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Hessische Bauordnung (HBO), Planzeichenverordnung (PlanzV) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### II. Zeichenerklärung:

#### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
- Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax** Firsthöhe, gemessen in m.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**
- Einfahrt
- Straßenbegrenzungsslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**
- Stellplätze
- geplante Gebäude
- Elektrizität
- Bemaßung
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Hinweise**
- Stromleitung
- Gasleitung

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein Lebensmittelgeschäft mit max. 799 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel zulässig. Der Anteil von Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Lagerflächen und Werbeanlagen (Pylon) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen von 12 m (Firsthöhe FHmax.) entsprechend der Angaben in der Planzeichnung bestimmt. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe FHmax. die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt ist die Höhe KD = 332,44 mÜNN festgesetzt.

#### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Stellplätze werden mit Betonpflaster, Fahrgassen mit Asphalt befestigt, falls die Bodenverhältnisse und die Betriebsabläufe keine anderen Befestigungen erfordern.
- 3.2 Pro 6 PKW-Stellplatz ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9(1) 24 BauGB)**
- 4.1 Auf Grundlage des vorliegenden Lärmgutachtens (3203/11), Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig) wird festgesetzt, dass die nächtliche Anlieferung im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausschließlich mit Transportern erfolgen darf. Die Anlieferung durch Lkw in der Nachtzeit ist bis zum Nachweis des Einsatzes emissionsärmerer Lkw ausgeschlossen.
5. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1 Als Einzelbäume und innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und einheimische Hochstämme zu pflanzen.

### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**  
Werbeanlagen (Fahnen, Werbetafeln, Pylone) dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten.

#### § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebsstore und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
4. Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante einschließlich nach innen abgewinkeltem Überstiegschutz.

#### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### IV. Hinweise

1. Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 2.3.1971 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Adolfsstollen der Gemeinde Weilmünster (StAnz. 15/71, S. 650). Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.
2. Brandschutz: Bei der Planung der Verkehrsflächen ist als Planungsgrundlage die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen“ heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.
3. Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (angezeigt bzw. erloschen). In einem Feld ist Bergbau betrieben worden; nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen westlich und südlich des Änderungsbereichs.
4. Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Außenwerbung sowie Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter. Innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist die Zustimmung zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung einzuholen, dies gilt auch für Werbeanlagen. Gemäß § 47 HStG geplante und bestehende Gehölze dürfen das Lichttraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der L 3054 und im Bereich der bestehenden Einmündung nicht einschränken. Sträucher und freiwachsende Hecken haben mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 2 m zum Rand der Straßenentwässerung einzuhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ zu Abständen und zu Schutzplanken zu berücksichtigen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3054 gelangen. Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebiets dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3054 führen.
5. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen für Strom und Erdgas darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der Leitungen sind zwingend mit dem Versorgungsträger vor/Mitte abzustimmen. Vor Baubeginn ist eine Verbindungsaufnahme der ausführenden bzw. beteiligten Unternehmen mit dem Versorgungsträger erforderlich.
6. Denkmalschutz: Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### V. Verfahrensmerkmale

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)           | 20.06.2011              |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses         | 24.06.2011              |
| 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB        | 26.09.2011 – 26.10.2011 |
| 4. Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 16.09.2011              |
| 5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB     | 26.09.2011 – 26.10.2011 |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)              | 19.03.2012              |

Weilmünster, den 05.12.2012  
  
 Siegel des Marktflecken  
 Weilmünster

### VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Vor dem Wolfenhäuser Wald, 1. Änderung“ im Ortsteil Laubeschbach, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Weilmünster, den 16.04.2012  
  
 Siegel des Marktflecken  
 Weilmünster

• Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am  
 Weilmünster, den 05.12.2012  
  
 Siegel des Marktflecken  
 Weilmünster

### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Laubeschbach  
 Bebauungsplan „Vor dem Wolfenhäuser Wald,  
 1. Änderung“  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
 - Satzung -

**PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT**  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden - Leihgestern  
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: Hendrik.Christophel@seifert-plan.de

Datum: 04 / 2012  
 Bearbeiter: H. Christophel  
 digit. Bearb.: G. Lehr  
 In: Geograf  
 Plangröße (in cm): 106x62  
 Maßstab: 1:500

