



Marktflecken Weilmünster, OT Laubuseschbach

Bebauungsplan "Zwischen Schnallenberg und Mühlhell"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden 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.
 - 1.2 Ausschluss von Nutzungen: Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO), Bordelle und bordellartige sind unzulässig.
 - 1.3 Zulässigkeit einer Betriebswohnung (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO): Allgemein zulässig ist die Errichtung einer Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
 - 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8 m über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße).
 - 2.2 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Hochbauten müssen dabei einen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 13 m einhalten.
 - 2.3 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Hauptanlagen, die keine Hochbauten sind (befestigte Lagerflächen), zulässig. Maßstab für die Summe der Hauptanlagen ist die festgesetzte Grundflächenzahl.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 3.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. Pro 5 PKW-Stellplätzen 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.
 - 3.2 Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.

IIIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

FH_{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

II Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze für Hochbauten nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen 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)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahme
- Stromkabel (unterirdisch)

I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
FL 44	Flurnummer
	Polygonpunkt
35 20	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IV. Hinweise:

1. **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.
2. **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.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-, Einleitbeschluss (§ 2 I BauGB)	17.06.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I, § 3 II BauGB)	21.06.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 3 II BauGB)	vom 08.07.2013 bis 09.08.2013
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II BauGB i.V.m. §§ 13 II, 4 II BauGB)	vom 08.07.2013 bis 09.08.2013
5. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	16.09.2013

Weilmünster, den 30.09.2013

Siegel der Gemeinde



Inkrafttreten (§ 10 III BauGB)

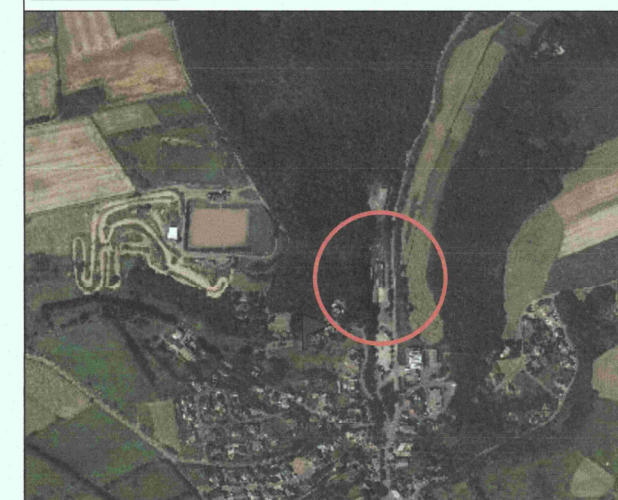
27.09.2013

Weilmünster, den 30.09.2013

Siegel der Gemeinde



Übersichtskarte



Maßstab:	Projekt Nr.: 2.81-35789-05	Index:
1 : 1000	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 20.09.2013	

Marktflecken Weilmünster, OT Laubuseschbach, Bebauungsplan „Zwischen Schnallenberg und Mühlhell“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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

Format:	Tag:	Name:	Platdatum:
515mm x 650mm	gezeichnet/geprüft/ gesehen:	C.M./A.R.	20/09/2013