



Marktflecken Weilmünster, OT Möttau

Bebauungsplan "Oberstes Weiherfeld"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Mischgebiet
	Zweckbestimmung Anlieger- und Wirtschaftsweg
	Öffentlicher Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH _{max}	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über NN

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	offene Bauweise

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

	Hier: Abstandsfläche zum Möttbach Nutzung: Grundstücksfreifläche
--	---

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Zweckbestimmung Anlieger- und Wirtschaftsweg
	Öffentlicher Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Weilmünster (Sicherung von Versorgungsleitungen)
--	---

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Erhalt von Bäumen
--	-------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

III. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

	Wasserleitung - Bestand (unterirdisch)
	Abwasserleitung - Bestand (unterirdisch)
	Niederspannungsleitung/Gasversorgung Bestand
	Telekommunikationsleitung - Bestand
	Grenze Wasserschutzgebiet Zone II

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Gebietsteilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind unzulässig.
 - Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
 - Die Dachneigung beträgt maximal 7°.
 - Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Für die Außenwandgestaltung sind zulässig: Sichtbeton oder Putzfassaden in hellen Farbtönen weißer Grundfarbe. Grelle Farben und Signalfarben sind unzulässig. Schiefer-Teilverkleidungen sind zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):** Zulässig sind offene Einfriedungen oder Laubstrauchhecken mit einer Höhe bis zu maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche. Stützmauern dürfen, abweichend von Satz 1 eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):** Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Abweichungen, Ausnahmen (§ 63 Abs. 1 HBO):** Von den Vorschriften der Gestaltungssatzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde abgestimmtes Gestaltungskonzept umgesetzt wird.

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:** Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3. Grundwasserschutz:

Der Planungsraum liegt in der Schutzzone II und III tlw. des Wasserschutzgebietes für den Flachbrunnen Möttau und den Tiefbrunnen II in Möttau. Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 12.03.1968 festgesetzt (StAnz: 14/68, S. 586). Auf die Einhaltung der entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen (s. auch Hinweis 4.).

4. Bauen im Wasserschutzgebiet:

Ein kleiner Teil der überbaubaren Grundstücksfläche liegt innerhalb der festgesetzten engeren Schutzzone (Schutzzone II) des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen 1 und 2 des Landeswohlfahrtsverbands Hessen. Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Im Falle der Errichtung neuer Gebäude oder Anbauten ist auf Unterkellerungen zu verzichten, Niederschlagswasser ist aus der engeren Schutzzone herauszuleiten. Die Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Möttbach (Iserbach) ist dabei möglich.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	17.02.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	09.03.2014
3. Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage (§ 3 II BauGB)	09.03.2014
4. Entwurfsopenlage (§§ 13a, 3 II BauGB)	vom 17.03.2014 bis 17.04.2014
5. Beteiligung der Behörden (§§ 13a, 4 II BauGB)	vom 14.03.2014 bis 17.04.2014
6. Ortsübliche Bekanntmachung erneute Offenlage (§§ 13a, 4a III, 3 II BauGB)	11.05.2014
7. Erneute Entwurfsopenlage (§§ 13a, 4a III BauGB)	vom 19.05.2014 bis 02.06.2014
8. Erneute Beteiligung der Behörden (§§ 13a, 4a III, 3 II BauGB)	vom 16.05.2014 bis 02.06.2014
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	21.07.2014
10. Inkrafttreten (§ 10 III BauGB)	19.12.2014

Weilmünster, den 22.07.2014



Übersichtskarte



Maßstab:	Projekt Nr.: 2.80-35789-11	Index:
1 : 1000	Planstand: Satzung	
	Plandatum: 13.08.2014	
Markt Flecken Weilmünster, OT Möttau Bebauungsplan „Oberstes Weiherfeld“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB		Datum: Unterschrift:
Planverfasser: KuBUS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		Plotdatum: 13.08.2014
Format: 500x650 mm	gezeichnet/geprüft: gesehen:	Tag: Name: C.M./A.R.