



# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster Bebauungsplan „Bahnhof Rohnstadt“



## I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HENatG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

BMZ Baumassenzahl

FH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände

#### Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

#### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Versorgungsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Hier: Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

#### Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 a und b BauGB)

Erhalt standortgerechter, einheimischer Bäume und Sträucher, Entfernung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher mit Ersatzpflanzung durch einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher

#### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### IIc. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Telekommunikationsleitung

20 kV 20 kV-Erdkabel

Begrenzung der zwischen dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und dem Plangebiet verlaufenden Bauverbotszone gem. § 23 HStrG

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in dem Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- Gem. § 9(1)25 a und b BauGB: Zur Integration der Fläche in das Landschaftsbild sind Hecken- und Gebüschpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei ist der straßenparallele Gehölzstreifen zu erhalten, und standortfremde Gehölze zu entfernen und standortgerechte Gehölze und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

### IIIb. Fachgesetzliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb eines Streifens von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der L 3054, sind gemäß § 23 HStrG Hochbauten unzulässig. Ausgenommen sind bestehende Hochbauten einschließlich Einfriedungen.

### IV. Hinweis:

- 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.
- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Strom- und Gasleitungen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen. Im Plangebiet befinden sich im Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan. Vor Baumpflanzungen sind die Standorte und die Baumart mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

### V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	23.10.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	18.05.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 21.05.2001 bis 01.06.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	06.03.2006
5. Ortsübliche Bekanntmachung	24.03.2006
6. Entwurfsoffenlage	vom 03.04.2006 bis 04.05.2006
7. Satzungsbeschluss	19.06.2006
8. Ortsübliche Bekanntmachung	07.11.2008
9. Entwurfsoffenlage	17.11.2008-19.12.2008
10. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB	17.11.2008-19.12.2008
11. Satzungsbeschluss	20.04.2009
12. Inkrafttreten nach § 10 i.V.m. § 214(4) BauGB	19.07.2009

Weilmünster, den 20.04.2009

Bürgermeister

<p>Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster</p> <p>Bebauungsplan „Bahnhof Rohnstadt“</p> <p>- Satzung -</p>	<p>Datum: 05/2009</p> <p>zul. überarb.: H. Christophel</p> <p>Bearbeiter: J. Benavides</p> <p>digit. Bearb.: N. Watz</p> <p>in: PolyGIS 8.5.1</p> <p>Plangröße (in cm) 41 x 69</p> <p>Maßstab 1 : 1.000</p>
<p><b>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</b></p> <p>Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung</p> <p>Breiter Weg 114,</p> <p>35440 Linden - Leihgestern</p> <p>Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: seifertplan@aol.com</p>	