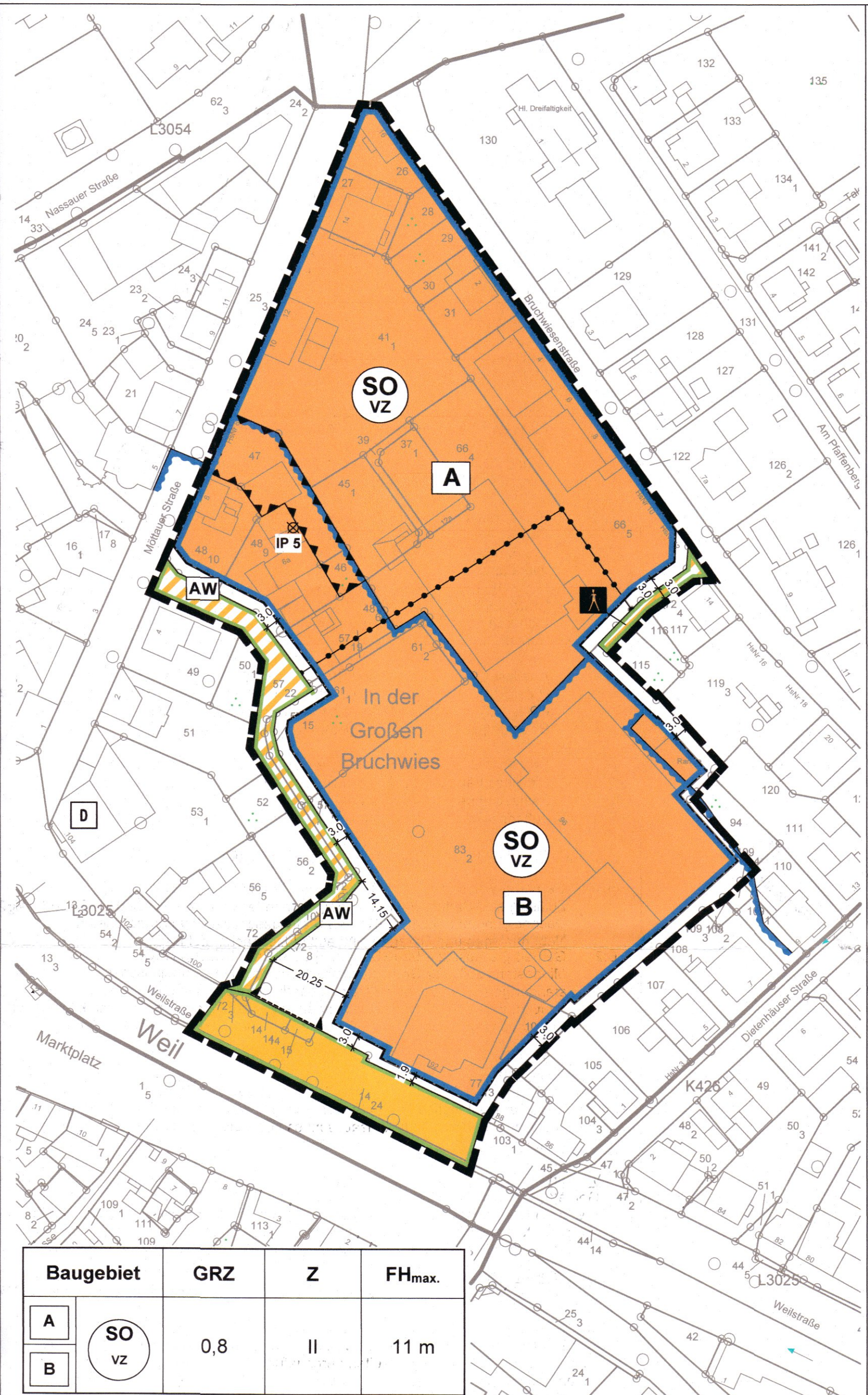




# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

## Bebauungsplan "Bruchwies" 3. Änderung und 1. Ergänzung



- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**
- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
    - A.1.1 Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versorgungszentrum (SO<sub>vz</sub>) festgesetzten Plangebietsteile sind zulässig:
      - A.1.1.1 Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro),
      - A.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften,
      - A.1.1.3 Wohnungen und Wohngebäude,
      - A.1.1.4 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe),
      - A.1.1.5 Tankstellen
      - A.1.1.6 Räume und Gebäude für freie Berufe,
      - A.1.1.7 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
      - A.1.1.8 im Teilgebiet „A“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm,
      - A.1.1.9 im Teilgebiet „B“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.160 qm sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 qm.
  - A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
    - A.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Absatz 4 Satz 3): Innerhalb der als Sondergebiete festgesetzten Plangebietsteile darf die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - A.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB):
    - A.3.1 Die Fahrwege von Parkplätzen sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
    - A.3.2 Innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Stellplatznutzung nach 21.30 Uhr unzulässig. Zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung sind geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen.
  - A.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
    - A.4.1 Pro 6 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können als Einzelbäume auf den Parkflächen oder als Baumgruppen auf dem Grundstück angepflanzt werden.
  - A.5 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
    - A.5.1 Die Beschränkung der Stellplatznutzung nach Ziff. A.3.2 der textlichen Festsetzungen gilt ab dem Zeitpunkt, ab dem die Grundstücke am gekennzeichneten Immissionspunkt 5 zum Wohnen genutzt werden.

- B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:**
- B.1 Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 1 Satz 1 HBO: Zulässig sind Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 48°. Bei Staffelgeschossen, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - B.2 Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 1 Satz 5 HBO: Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 3 qm.

- C. Hinweise:**
1. **Denkmalschutz:** Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
  2. **Verwertung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 WHG 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. **Überschwemmungsgebiet:** Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Weil.
  4. **Bergrecht:** Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Baugebiet	GRZ	Z	FH <sub>max.</sub>
A	0,8	II	11 m
B	0,8	II	11 m

### VERFAHENSÜBERSICHT

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 03.04.2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am 22.12.2017

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2017 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.12.2017 beteiligt.

**OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.07.2018 beteiligt.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 01.10.2018 als Satzung beschlossen.  
Weilmünster, den 06.05.2019  
Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Weilmünster, den 14.05.2019  
Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICH**  
Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 12.07.2019 in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 12.07.2019 in Kraft.  
Weilmünster, den 01.08.2019  
Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanzVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
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 Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b> Sondergebiet Versorgungszentrum
	Grundflächenzahl
	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über angrenzender Erschließungsstraße
	<b>Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)</b> Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Fußgängerweg

	Hier: Anliegerweg
	Einfahrtbereich
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Grenze unterschiedlicher Nutzungen Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Sondergebiet Teilbereich A
	Sondergebiet Teilbereich B
	<b>II.c Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs.6 BauGB</b> Grenze des Überschwemmungsgebiets der Weil
	Kulturdenkmal -Einzelanlage außerhalb des Geltungsbereichs
	Immissionspunkt 5

**Übersichtskarte**

Maßstab: 1 : 1000

Planstand: Satzung

Format: 590 x 590 mm

Plandatum: 17.07.2019

Projekt Nr.: 2.81-35789-11

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

KuBuS architektur+stadtplanung