

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Bebauungsplan

"Bruchwies"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	FH
1	SO ₁₀	0,8	0,8	I	5m	10m
2	MI	0,8	0,8	I	5m	10m
3	MI	0,8	1,2	II	7m	12m
4	MI	0,8	1,8	III	11m	15m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Flurschneidverordnung 1960 (FlurSchV 60) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 191 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 9** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonepunkt
- 1.1.4 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Flanzzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 **MI** Mischgebiet
- 1.2.1.2 **SO₁₀** Sondergebiet großflächige Lebensmittelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.1.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angrenzender Erschließungsstraße, hier:
- 1.2.2.4.1 **TH** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-/Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 **FH** Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.3.1 Einfahrtbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Abregulierung des Wasserabflusses
- 1.2.5.1 Überschwemmungsgebiet
- 1.2.6 Sonstige Flanzzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.6.1.1 **St** Stellplätze
- 1.2.6.2 **MI** Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der hinterliegenden Flurstücke 94 und 111 zu belastende Fläche (Die detaillierte räumliche Festlegung erfolgt im Rahmen der grundbuchlichen Sicherung)
- 1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.2.6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

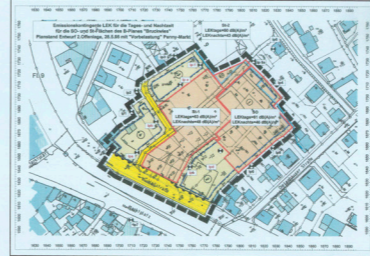
2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO gilt für das Sondergebiet SO₁₀ zulässig für
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO₁₀ ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig für
 - Nahrungs- und Genussmittel mit max. 970 qm Verkaufsfläche und Getränke mit max. 650 qm Verkaufsfläche.
- 2.1.2 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.1.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Tabelle: Ausweisung der Emissionskontingente LEK Tag und Nacht

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)/m ²	LEK, nachts in dB(A)/m ²
SO	61	45
St-1	63	48
St-2	60	43

Darstellung der Teilflächen



- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO gilt für das Mischgebiet: Vergnügungsgelände sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO gilt für das Mischgebiet: Einzelhandelsverkaufsflächen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke sind unzulässig. Dies gilt nicht für Verkaufsflächen des Lebensmittel- (Bakerei, Metzgerei u.a.).
- 2.4 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO₁₀ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Gem. § 9(1) BauGB: Die Fahrwege des Kundenparkplatzes im Sondergebiet SO₁₀ sind mit einer Beton- oder Asphaltdeckfläche zu versehen.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB: Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbäumchen gem. 3.3 zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 4 BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Zulässig sind Sattel-, Warm- und gegeneinander versetzte Pächlerhäuser. Die zulässige Dachneigung beträgt 20°-45°. Bei Staffelgeschossen sind auch flächendeckend zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- 3.2 Gem. § 4 BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung getrachtet werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.3 **Artenlisten (Auswahl):**

Artenliste 1 (Bäume)	Artenliste 2 (Sträucher)	Artenliste 3 (Kletterpflanzen)
Acer campestre - Feldahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Clematis vitalba - Trompetenfarn
Acer platanoides - Spitzahorn	Crataegus monogyna - Weißdorn	Clematis montana - Clematis
Carpinus betulus - Hainbuche	Lotus corniculatus - Hornklee	Clematis hybridus - Clematis
Fagus sylvatica - Buche	Prunus spinosa - Schlehdorn	Hedera helix - Efeu
Quercus robur - Stieleiche	Pyrus pyraster - Wildbirne	Lonitza serotina - Wald-Gelbstachel
Quercus petraea - Traubeneiche	Sorbus domestica L. - Speierling	Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Sorbus aucuparia - Eberesche		
Tilia cordata - Winterlinde		
Tilia platyphyllos - Sommerlinde		

4 Nachrichtliche Übernahme

Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Weilmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

Zur Verwertung von Niederschlagswasser
§ 42 HWG: Abwasser

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.2

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Überschwemmungsgebiet der Weil. Gemäß § 14 HWG gilt:

- (2) Die Ausweisung neuer Baugebiete nach Abs. 1 kann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn
 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
 3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem umfang, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird,
 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
 9. die Bauverfahren so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind und
 10. bei Gebieten in Uferbereichen die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst wird.

Bedarf der Bauleitplanung auch einer Genehmigung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

- (3) Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten und in Uferbereichen sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Gewässern bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben
 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteneraum zeitgleich ausgeglichen wird,
 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird und
 5. bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst und wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 02.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.03.2008 in den Weilmünster Nachrichten.
- 2. **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:**
Der Bebauungsplan wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2008 bis 16.05.2008 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 04.04.2008 in den Weilmünster Nachrichten.
- 3. **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB:**
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 11.04.2008 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2008 bis 16.05.2008 festgelegt.
- 4. **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB:**
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.05.2008 erneut in der Verwaltung in der Zeit vom 02.06.2008 bis 13.06.2008 zu jedermanns Einsicht ausgestellt.
- 5. **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB:**
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 30.05.2008 erneut an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2008 bis 13.06.2008 festgelegt.
- 6. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde am 30.06.2008 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-6.

Weilmünster, den 20.06.08

Weilmünster, den 25.06.08

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Heiser Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35443 Linden - Tel. 06437 / 9537-0 Fax 9537-10

Stand: 17.03.09/21.03.08

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Bebauungsplan "Bruchwies"

Satzung

Beauftragter: Späth

CAD: Beck

Maßstab: 1 : 1.000