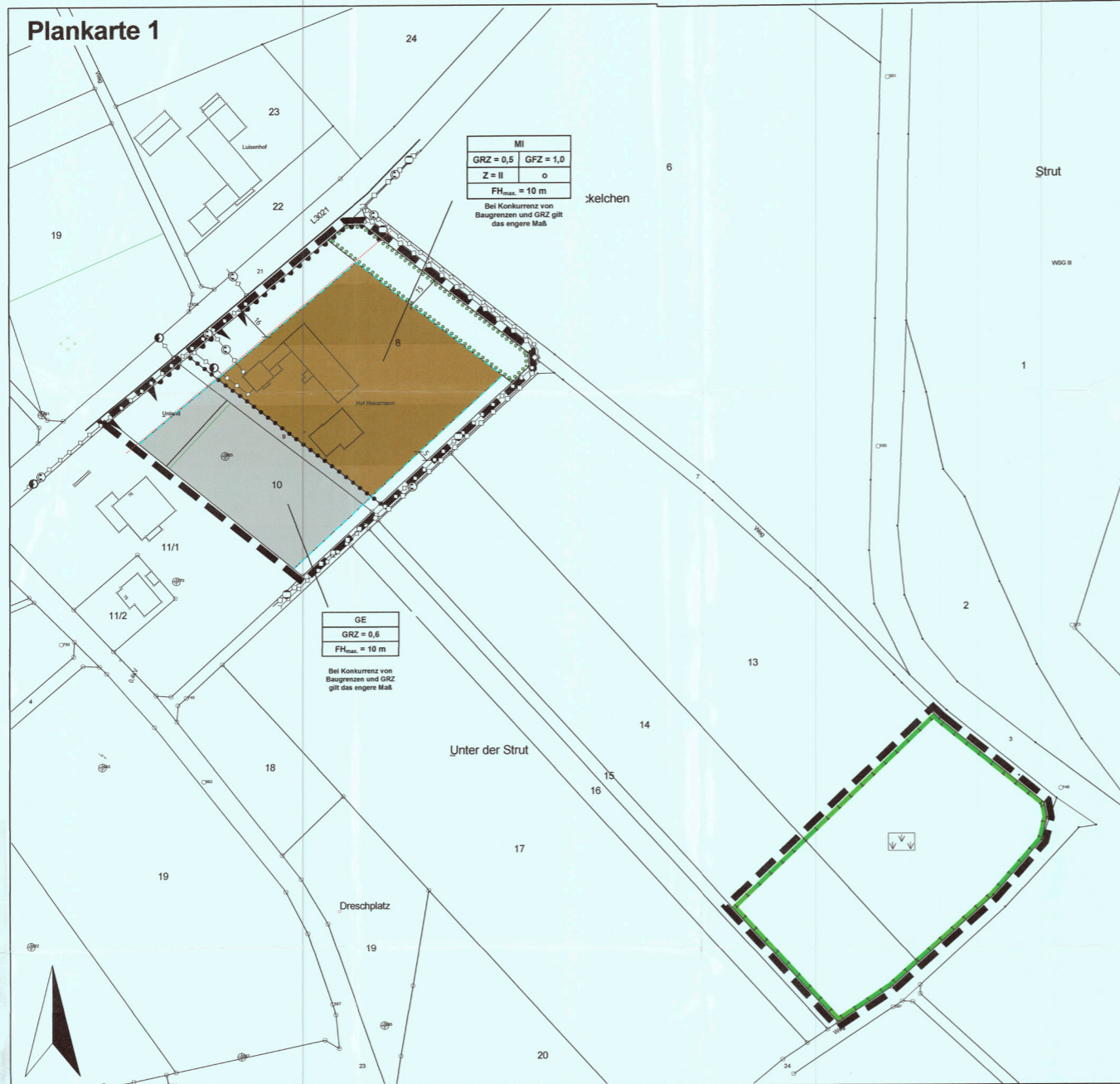


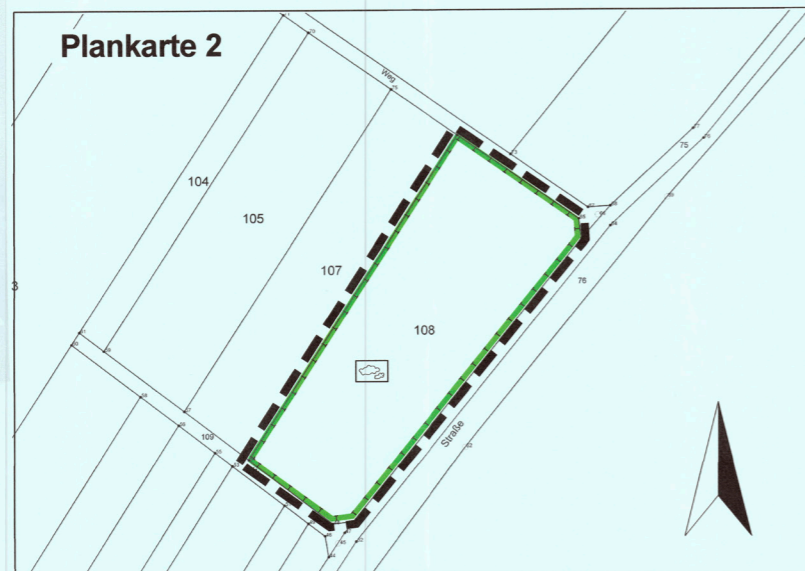


# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Wolfenhausen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost“

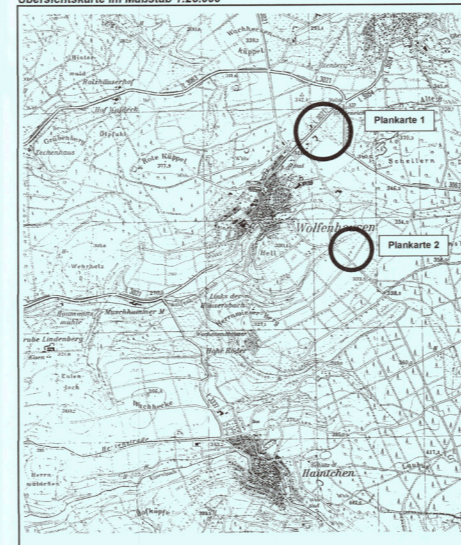
Plankarte 1



Plankarte 2



Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000



### I. Rechtsgrundlagen

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

### II. Zeichenerklärung:

#### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 5 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 8 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Gelände
- FH<sub>max</sub>

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.4
- Hier: Entwicklungsziel naturnaher Waldmantel (Plankarte 2)
- Hier: Entwicklungsziel extensiv genutzte Frischwiese (Plankarte 1)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.

Sonstige Planzeichen

- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 HStG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Telekommunikationsleitungen (Betreiber: Deutsche Telekom Netz GmbH)
- Stromversorgungsleitung (Betreiber: e on Mitte AG)
- Erdgasleitung (Betreiber: e on Mitte AG)

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung von in den Gebieten (Gewerbegebiet und Mischgebiet) ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinen-, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
2. Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5), (6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
- 3.1 Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- 3.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv. 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 3.3 Bei Anpflanzungen, ausgenommen bei Kletterpflanzen, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze oder seit langem eingebürgerte Arten zu verwenden.
- 3.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
4. Zuordnung gemäß § 9(1a) 2 BauGB: Die gem. § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten Baugebieten wie folgt zugeordnet: Plankarte 2 dem Gewerbegebiet, Plankarte 3 dem Mischgebiet.
5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB: Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihige Laubstrauchhecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien (z.B. lackierte Ziegel oder Dachpfannen) unzulässig. Dächer mit einer Neigung von 25° oder mehr sind mit kleinstmöglichen harten Materialien, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen, einzudecken; engoblierte Ziegel und Dachpfannen und Solaranlagen sind zulässig.
  2. Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
  3. Gebäudeaußenwände, die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzuziehen.
  4. Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des höchsten Gebäudes auf dem zugehörigen Grundstück nicht überschreiten.

#### IV. Hinweise:

1. Denkmalschutz: Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
2. Niederschlagswasser: Für anfallendes Niederschlagswasser ist gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen und als Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grundstücken zu verwenden oder im möglichen Umfang zu versickern, soweit keine anderweitigen wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Bei Regenwasserumsetzung ist das Merkblatt für die Errichtung und den Betrieb von Nicht-Trinkwasseranlagen zu beachten. Auf die Meldepflicht nach § 13 Abs. 3 TrinkV wird hingewiesen.

#### V. Nachrichtliche Übernahmen:

**Wasserschutzgebiet**  
Die in den Plankarten 2 und 3 festgesetzten Ausgleichsflächen liegen innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Wolfenhausen. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung sind zu beachten.

#### Brandschutz

1. Die Löschwasserversorgung ist gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
2. Für das Bauvorhaben ist eine Löschwassermenge von 1.500 l/min bzw. 96m<sup>3</sup> h vorzuhalten.
3. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 100m vom Gebäude entfernt sein.
4. Bei der Planung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Bewegungs- und Aufstellflächen gem. DIN 14090 für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.
5. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den Ober- und Dachgeschossen darf die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen nicht mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder alternativ Aufstellflächen für Drehleiter der Feuerwehr vorzusehen.

#### VI. Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2(1) nach BauGB	17.03.2003
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2(1) BauGB	08.07.2005
3. Frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) BauGB	vom 17.07.2005 bis 12.08.2005
4. Frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB	vom 17.07.2005 bis 12.08.2005
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung	19.12.2005
7. Bekanntmachung	08.01.2006
8. Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB	vom 16.01.2006 bis 17.02.2006
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB	vom 16.01.2006 bis 17.02.2006
10. Satzungsbeschluss	19.06.2006
11. Ortsübliche Bekanntmachung	27.04.2007
12. Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	14.03.2008
13. Ortsübliche Bekanntmachung	09.05.2008
14. Öffentliche Auslegung	vom 19.05.2008 bis 20.06.2008
15. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB	vom 19.05.2008 bis 20.06.2008
16. Satzungsbeschluss	20.07.08
17. Inkrafttreten nach § 10 i.V.m. § 214(4) BauGB	24.10.08

Weilmünster, den 24.10.08

Bürgermeister

**Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Wolfenhausen**  
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost“**  
- Satzung -

Datum: 11/2005  
aufg. überarb.: 03/2008  
Bearbeiter: H. Christopel  
J. Bernades  
J. Bernades  
N. Witz

Pl: PolyGIS 8.5.1  
Plangröße (in cm): 85 x 78  
Maßstab: 1:1.000

**PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT**  
Regionplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Bieder Weg 114  
35440 Löhndorf - Löhndorf  
Tel.: 064039803-0 Fax: 064039803-30 e-Mail: seifertplan@t-online.de