



# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Auf Stein" 4. Änderung und 1. Ergänzung



## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),  
BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
Planzeichenverordnung (PlanzVO),  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),  
Hessisches Wassergesetz (HWG),  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Fl. 13 Flurnummer
	Polygonpunkt
	40 2 Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Gewerbegebiet
	Mischgebiet

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

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Firsthöhe über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

#### Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer A2.
	offene Bauweise
	offene Bauweise; Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, sofern die zulässige GRZ, nicht überschritten wird

#### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschafts- und Anliegerweg
	Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	1. private Grünfläche, Zweckbestimmung Ziergarten
	2. private Grünfläche, Zweckbestimmung Pferdehaltung
	3. private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitfläche

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

	hier: Entwicklungsziel ... ..
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Nachrichtliche Übernahme

	Bauverbotszone (§ 23 Abs.1 HStrG)
	Baubeschränkungzone (§ 23 Abs.2 HStrG)

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)  
A.1.1 Gewerbegebiet  
A.1.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.  
A.1.1.2 Ausschluss von Nutzungen:  
- Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.  
Innerhalb GE 1 sind  
- Vergnügungsstätten unzulässig.  
A.1.2 Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Plangebietsteile gilt:  
- Vergnügungsstätten,  
- Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.  
A.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)  
A.2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt:  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
A.2.2 Böschungen, Stützmauern:  
Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen.  
Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung zulässig.  
A.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)  
A.3.1 Böschungen zum Geländeausgleich und Aufschüttungen sind zulässig.

## B. Hinweise:

1. Denkmalschutz:  
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisrat anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.  
2. 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.

## VERFAHRENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... in den Weilmünsterer Nachrichten vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom ... beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am ... als Satzung beschlossen. Weilmünster, den ... Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Weilmünster, den ... Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am ... in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ... in Kraft.

Weilmünster, den ... Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### Übersichtskarte

	Maßstab: 1 : 1000
	Planstand: Vorentwurf
	Format: 770 x 841 mm
	Plandatum: 22.08.2018
	Projekt Nr.: 2.80-35789-15

Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde  
Bebauungsplan "Auf Stein"  
4. Änderung und 1. Ergänzung

Planverfasser:  
KuBuS architektur + stadtplanung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Tel.: (064 41) 94 85-0, Fax.: (064 41) 94 85-22



KuBuS  
architektur + stadtplanung