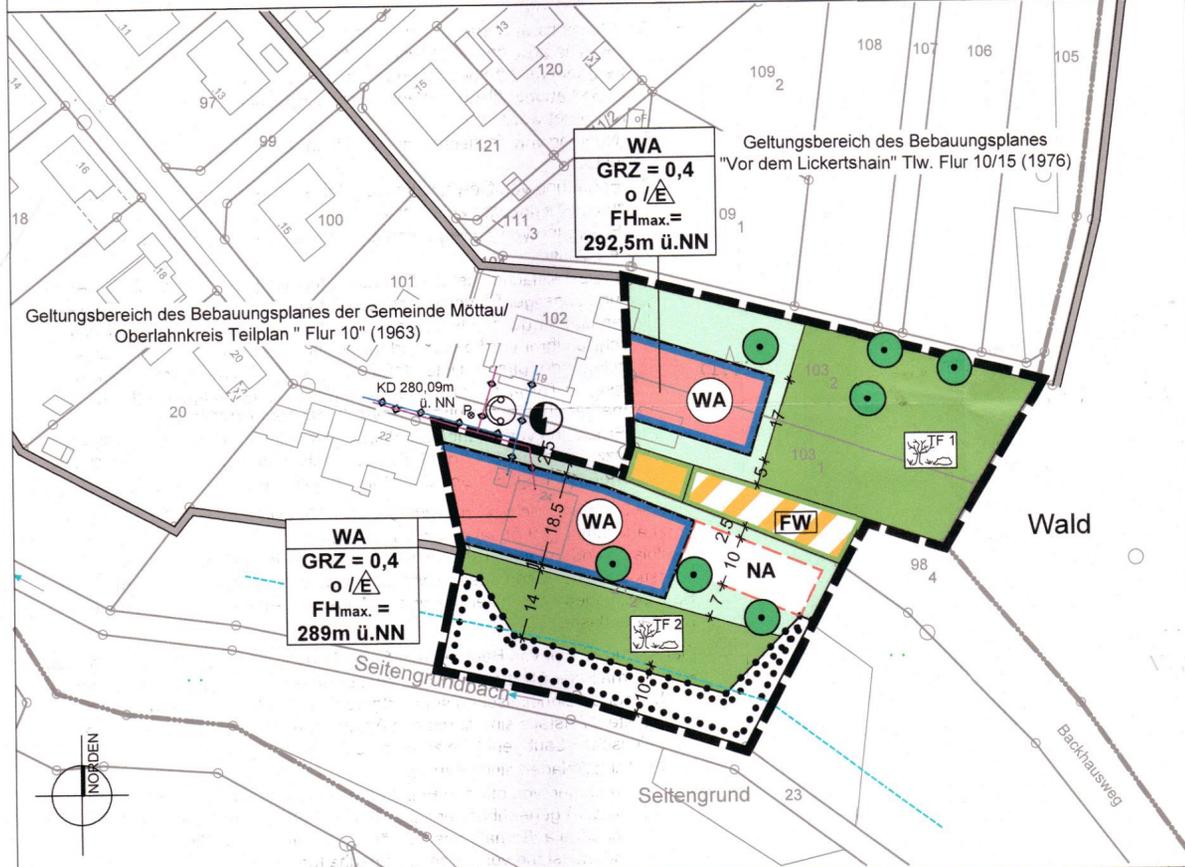




# Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Möttau Bebauungsplan "Backhausweg"

## 1. Ergänzung zu dem Bebauungsplan Teilplan "Flur 10"



### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gelten folgende Regelungen:
  - Die Fläche ist als strukturreicher Garten zu erhalten und zu entwickeln. Mindestens 20% der Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen oder mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
  - Die Nutzung von Teilflächen als Grabland und das Einfassen von Beeten ist zulässig.
  - Die Errichtung von Gewächshäusern bis zu max. 30m³ umbauten Raum bis zu einer Höhe von 2m ist zulässig.
  - Die Errichtung von Zuwegungen ist ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.
  - Innerhalb Teilfläche 1 ist die Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Gartens dienen und für dessen Nutzung erforderlich oder dienlich sind und sich hinsichtlich ihrer Größe der Gartennutzung unterordnen (z. B. Gerätehäuschen oder offener Unterstand bis max. 15m² Grundfläche, Freisitz), zulässig. In Teilfläche 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme der oben aufgeführten Gewächshäuser unzulässig.
  - Die Errichtung von offenen Einzäunungen (z.B. Maschendraht-, Wildschutzzaun) gegenüber der freien Landschaft ist zum Schutz vor Wildschäden zulässig. Ein Bodenabstand von 25 cm ist einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)  
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)
  - Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen einheimischen standortgerechten Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch das Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
  - Bauliche Anlagen sind unzulässig.
  - Die Errichtung von offenen Einzäunungen (z.B. Maschendraht-, Wildschutzzaun) gegenüber der freien Landschaft ist zum Schutz vor Wildschäden außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Ein Bodenabstand von 25 cm ist einzuhalten.

### Hinweise

#### Denkmalschutz

Gem. § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

#### Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs.4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen 1 und 2 Möttau der Gemeinde Weilmünster (WSG ID 533-141). Die Festlegungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### VERFAHENSÜBERSICHT

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 23.04.2018 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am 09.11.2018.

#### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §§ 13a (2), 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.11.2018 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.11.2018 beteiligt.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 08.04.2019 als Satzung beschlossen.  
Weilmünster, den 10.04.2019



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Weilmünster, den 20.05.2019



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

#### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 07.06.2019 in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 07.06.2019 in Kraft.  
Weilmünster, den 10.06.2019



Der Gemeindevorstand  
gez. Bürgermeister

### 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.

### Zeichenerklärung:

#### Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet
	Grundflächenzahl
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN (Bezugspunkt P)

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

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig

#### Grünflächen (§ 9(1) 4 BauGB)

	Fläche für Nebenanlagen
--	-------------------------

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Forstweg
	Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

	Private Grünfläche, Teilfläche 1/2 Zweckbestimmung: Garten
--	---

#### Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25b BauGB)

	Erhalt von Einzelbäumen
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Geltungsbereich der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne
	Grenze unterschiedlicher Nutzung

#### Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme

	Unterirdische Versorgungsleitung: Strom
	Unterirdische Versorgungsleitung: Telekommunikation
	Gewässerrandstreifen § 23 HWG
	Kanaldeckel 09027 in Meter über NN

### Übersichtskarte



Maßstab:  
1 : 1000

Planstand:  
Satzung

Format:  
DIN A2

Plandatum:  
13.09.2019

Projekt Nr.:  
2.80-35789-16



Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Möttau  
**Bebauungsplan**  
**"Backhausweg" 1. Ergänzung**  
zu dem Bebauungsplan Teilplan "Flur 10"

Planverfasser:  
KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Str. 5  
35 576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22  
H/B = 420 / 594 (0.25m²)

KuBuS  
architektur  
stadtplanung

Allplan 2018