

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



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

## <u>Zeichenerklärung</u>

	Katasteramtliche Darstellungen
	Flurgrenze
Fl. 13	Flurnummer
0	Polygonpunkt
40 2	Flurstücksnummer

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

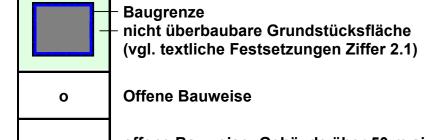
Mischgebiet

Gewerbegebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
OK <sub>max</sub> .	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

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



Offene Bauweise

offene Bauweise; Gebäude über 50 m sind zulässig, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

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

# Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Anliegerweg / Landwirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

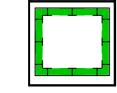
Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Einfahrt

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ziergarten

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Weidetierhaltung Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitfläche

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

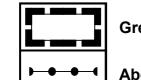


hier: Entwicklungsziel artenreiche Wiesen- und Staudenflur mit Kleinstrukturen für Reptilien gemäß Maßnahmen- und Pflegekonzept (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 4.2)

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 Übernahmen / Kennzeichnungen Bauverbotszone (§ 23 Abs. 1 HStrG)

Baubeschränkungszone (§ 23 Abs. 2 HStrG) Stromleitung

Gasleitung Telekommunikationsleitung

Kennzeichnung von Grundstücken mit Altflächen

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 1 BauGB) 1.1 Für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt: 1.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung

der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.

1.1.2 Ausschluss von Nutzungen: In allen als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Bordelle und bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind darüber hinaus in den als GE₁ festgesetzten Plangebietsteile unzulässig 1.2 Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind auf den bebaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

Böschungen, Stützmauern: Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in

Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Grenzbebauung zulässig.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ziergarten: Zulässig ist freie gärtnerische Gestaltung der Fläche mit Rasen, Zier- und Nutzpflanzen, Wasserflächen. Zulässig ist die Einfriedung der Grünfläche mit einer offenen, festen Einfriedung (z.B. Holzzaun, Stabgitterzaun) oder mit einer Laubholzhecke.

Zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen als Pavillons / Gartenlauben mit Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 50 gm. Wege sind zulässig in wasserdurchlässigen Bauweisen.

3.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Weidetierhaltung: Zulässig ist die Nutzung als Mähweide für Weidetiere (z.B. Pferde, Schafe). Zulässig ist die Einfriedung der Fläche, eine dauerhafte Einfriedung ist als Holzzaun auszuführen.

3.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitfläche: Zulässig sind gärtnerische Nutzung sowie Geländeabgrabungen und aufschüttungen für das Befahren mit Fahrzeugen. Zulässig ist die Einfriedung der Grünfläche mit einer offenen, festen Einfriedung (z.B. Holzzaun, Stabgitterzaun) oder mit einer Laubholzhecke.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder

die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern. 4.2 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß dem Maßnahmen- und Pflegekonzept der Ausgleichsfläche anzulegen und zu unterhalten. Entwicklungsziele sind qualitativ hochwertige Strukturelemente für Reptilien in Form von Totholzstapeln und Erdwällen mit Sandkern in Kombination mit einer blütenreichen Vegetation, Zielart ist insbesondere die Zauneidechse.

4.3 Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

4.4 Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestandstände (§ 44 BNatSchG) sind die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während deren Aktivitätsphase zu fangen und in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum (festgesetzte Fläche zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. Textfestsetzung Ziffer 4.2) umzusiedeln.

Standorten insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist geschlossen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.5 Innerhalb des Gewerbegebiets sind an geeigneten Standorten geeigneten

#### **Hinweise:**

#### Denkmalschutz: Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der Unteren

Verwendung von Niederschlagswasser: Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21

HDSchG wird verwiesen.

nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern. Auf Grundlage des § 47 HStrG dürfen Pflanzenaufwuchs, Böschungen und

Ausstattungen des Plangebiets die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3054 Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in die

Entwässerungsanlagen der L 3054 geleitet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, Beleuchtungsanlagen, Fahrzeugbewegungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3054 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind entlang der freien Strecke der L 3054 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **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.

Anschreiben vom \_\_\_.\_\_ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit

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

<u>Übersichtskarte</u> 840 x 961 mm 05.07.2022

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



Altenberger Str. 5 35576 Wetzlar Tel.: (064 41) 94 85-0, Fax.: (064 41) 94 85-22

KuBuS architektur + stadtplanung

 $H/B = 840 / 961 (0.81m^2)$ 

Allplan 2018

1:1000

Planstand

Plandatun

2.80-35789-1