



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



| Baugebiet | GRZ | GFZ | Z   | FH <sub>max.</sub> | Bauweise |
|-----------|-----|-----|-----|--------------------|----------|
| GE        | 0,8 | --- | --- | 12 m               | a        |
| MI        | 0,4 | 0,8 | II  | 12 m               | o        |

**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.

### Zeichenerklärung

| Katasteramtliche Darstellungen                    |  |
|---|--|
|   | Flurgrenze   |
|   | Flurnummer   |
|   | Polygonpunkt   |
|   | Flurstücksnummer   |
|   | Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen   |
| Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen |  |
|   | <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</b><br>Gewerbegebiet  |
|   | Mischgebiet  |
| Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)         |  |
|   | GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß   |
|   | GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  |
|   | Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  |
|   | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumasse) |
| Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)              |  |
|   | Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.1)  |
|   | 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  |
|  | Einfahrt  |

### Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

|  |  |
|--|--|
|  | 1. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ziergarten      |
|  | 2. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Weideterhaltung |
|  | 3. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeittfläche |

### 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)
  - Für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt: 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.
  - Ausschluss von Nutzungen: In allen als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Bordelle und bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen. Vergnügungstätten sind darüber hinaus in den als GE<sub>1</sub> festgesetzten Plangebietsteile unzulässig.
- Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:
  - Vergnügungstätten,
  - 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 überbaubaren 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 liegen. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung zulässig.
  - Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
    - 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 qm. Wege sind zulässig in wasserdurchlässigen Bauweisen.
    - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Weideterhaltung: Zulässig ist die Nutzung als Mahweide für Weidetiere (z.B. Pferde, Schafe). Zulässig ist die Einfriedung der Fläche, eine dauerhafte Einfriedung ist als Holzzaun auszuführen.
    - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeittfläche: Zulässig sind gärtnerische Nutzung sowie Geländeabtragungen 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)
  - 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.
  - 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.
  - 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 Fall- 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.
  - Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) sind die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während deren Aktivitätsphase zu fangen und in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum (festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. Textfestsetzung Ziffer 4.2) umzusiedeln.
  - Innerhalb des Gewerbegebietes sind an geeigneten Standorten geeigneten 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.

### Hinweise:

- Denkmalschutz:**  
 Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Verwendung 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.
- Verkehrssicherheit:**  
 Auf Grundlage des § 47 HStrG dürfen Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungen des Plangebiets die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3054 nicht einschränken. 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

|   |
|---|
| <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b><br>Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am _____.   |
| <b>OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b><br>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 Anschriften vom _____ beteiligt. |
| <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b><br>Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen. Weilmünster, den _____<br>Der Gemeindevorstand<br>gez. Bürgermeister  |
| <b>AUSFERTIGUNG</b><br>Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Weilmünster, den _____<br>Der Gemeindevorstand<br>gez. Bürgermeister  |
| <b>RECHTSVERBINDLICH</b><br>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 _____<br>Der Gemeindevorstand<br>gez. Bürgermeister  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Übersichtskarte</b><br>   | Maßstab: 1: 1000<br>Planstand: Entwurf<br>Format: 840 x 961 mm<br>Plandatum: 05.07.2022<br>Projekt Nr.: 2.80-35789-15 |
| <b>Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde<br/>Bebauungsplan "Auf Stein"<br/>4. Änderung und 1. Ergänzung</b>                                 |   |
| Planverfasser:<br>KuBuS architektur + stadtplanung<br>Altenberger Str. 5<br>35576 Wetzlar<br>Tel.: (064 41) 94 85-0, Fax.: (064 41) 94 85-22 |   |
|  |   |