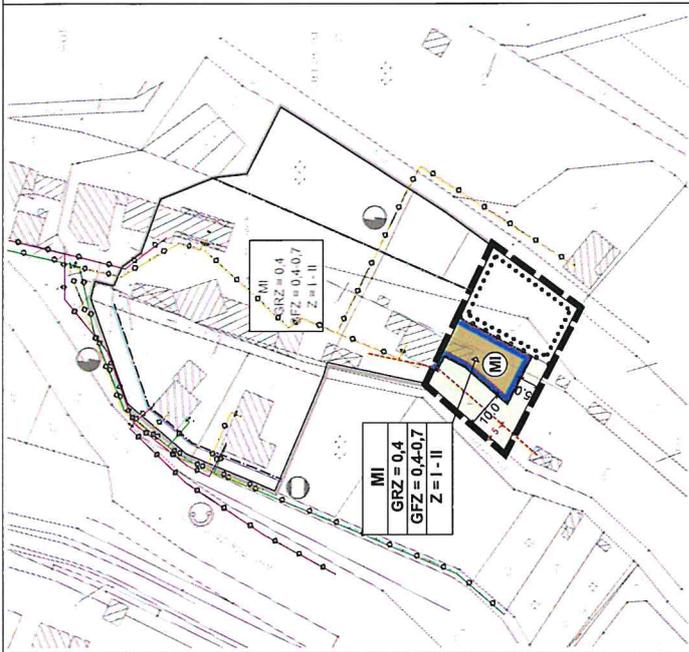




# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Flur 4" 1. Ergänzung



## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe.
- 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 Mindestfügeanteil von 30 % oder Drainagepflaster), sofern nicht aufgrund betrieblicher Anforderungen andere Befestigungsarten erforderlich sind.

## Hinweise:

**Denkmalschutz:**  
Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisauschuss 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.

## 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:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wege-Parzellen mit Grenzsteinen

## Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

	Mischgebiet
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Flechte zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(12) BauGB)
	Flechte zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Kennzeichnung „Nachrichtliche Übernahme“
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Flur 4“
	Baugrenze Bebauungsplan „Flur 4“
	Art, Maß der baulichen Nutzung Bebauungsplan „Flur 4“
	Versorgungsleitung Gas
	Versorgungsleitung Strom
	Versorgungsleitung Telekommunikation
	Gewässerrandstreifen § 23 HWG

## VERFAHRENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 01.10.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünster Nachrichten am 24.05.2019.

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §§ 13a (2), 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.05.2019 in den Weilmünster Nachrichten vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 öffentlich ausliegen. Parallel wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt (§ 4a (4) BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 29.05.2019 beteiligt.

### ERNEUTE OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf für die erneute Offenlage und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat gem. §§ 13a (2), 4a(3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.08.2019 in den Weilmünster Nachrichten vom 19.08.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausliegen.

Parallel wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt (§ 4a (4) BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 13.08.2019 beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 16.09.2019 als Satzung beschlossen.  
Weilmünster, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt  
Weilmünster, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand

### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 10(3) BauGB am 08.11.2019 in den Weilmünster Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 08.11.2019 in Kraft.  
Weilmünster, den \_\_\_\_\_  
Der Gemeindevorstand

### gez. Bürgermeister

### gez. Bürgermeister

### gez. Bürgermeister

### Übersichtskarte



Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde  
Bebauungsplan  
"Flur 4" 1. Ergänzung

Planverfasser:  
KUBUS architektur+stadplanung  
Altenberger Str. 5  
35 576 Weitzlar  
Tel. (064 41) 94 65-0, Fax. (064 41) 94 65-22  
HIB = 420/7594 (0,25m²)

Maßstab:  
1 : 1000

Planstand:  
Satzung

Formst:  
DIN A2

Plandatum:  
08.11.2019

Projekt Nr.:  
2.80-35769-18



# **Marktflecken Weilmünster**



## **Kerngemeinde Bebauungsplan „Flur 4“, 1. Ergänzung**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planaufstellungsverfahren .....	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	7
5	Festsetzungen .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen.....	8
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
5.4	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	9
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	9
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung .....	9
6.1.1	Gewässerschutz.....	9
6.1.2	Bodenschutz.....	10
6.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	11
6.2	Verkehr .....	11
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
6.4	Forst .....	12
6.5	Bergrecht .....	12
6.6	Denkmalschutz.....	12
6.7	Bodenordnung .....	12

Weilmünster und Wetzlar, November 2019

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Rahmen der Abstimmungen für ein geplantes Vorhaben (Anbau an bestehendes Gebäude) wurde festgestellt, dass das neue Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Flur 4“ von 1964 liegt und dass auch das bestehende, genehmigte Wohnhaus die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes bereits überschreitet. Diese Ausgangslage ist Anlass dafür, die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes „Flur 4“ zu bereinigen.

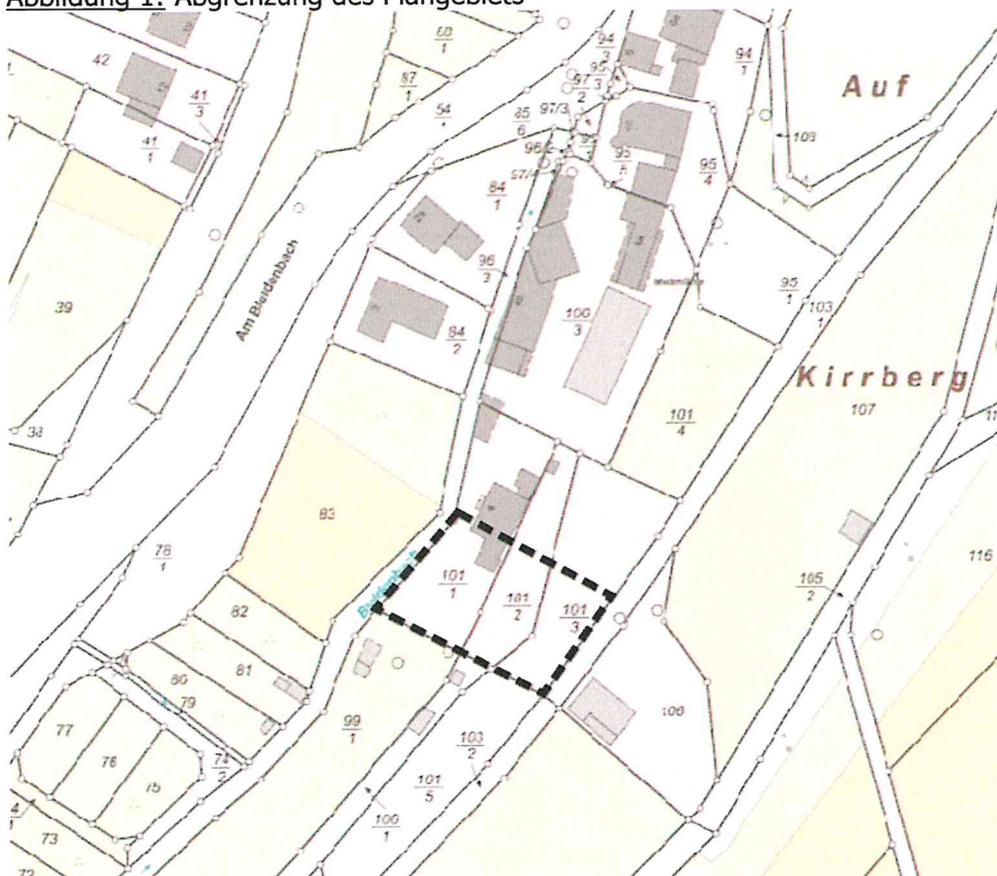
Der Planbereich ist durch die vorhandenen baulichen Strukturen geprägt, das Ortsbild wird durch die Planergänzung keine nachhaltige Veränderung erfahren. Gegenstand der Planung sind die Erweiterung des Geltungsbereichs und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich und die Bauflächen für bestehende, genehmigte Gebäude anzupassen und die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen.

Städtebaulich wird damit eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes und die Beurteilung von Vorhaben geschaffen.

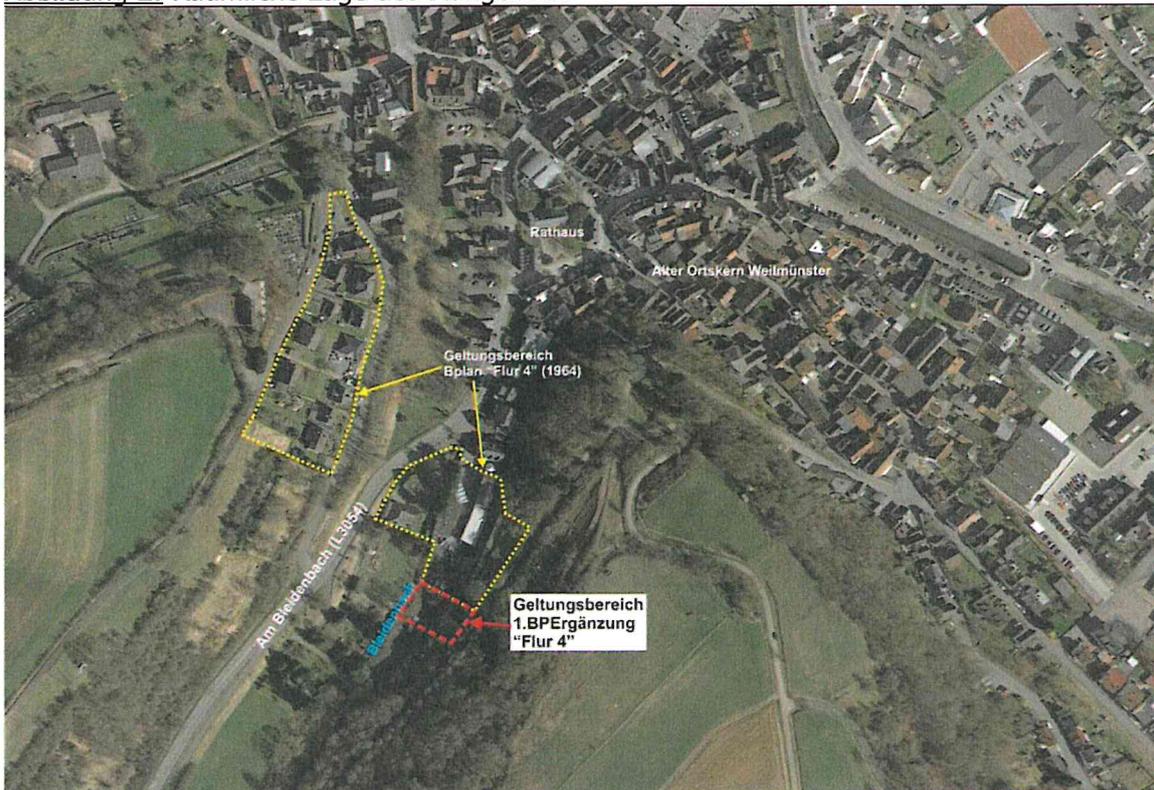
## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet umfasst die südlich an den Bebauungsplan „Flur 4“ aus dem Jahr 1964 anschließenden südlichen Abschnitte der Flurstücke 101/1, 101/2 und 101/3 in der Flur 4 der Gemarkung Weilmünster.

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den Bleidenbach. In ca. 40m Entfernung verläuft westlich die Landesstraße L3054 nach Laubuseschbach (Am Bleidenbach). Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flur 4“ an. Der ehemalige Planbereich ist vollständig bebaut und ist durch gemischte Strukturen (Gewerbe und Wohnen) geprägt. Im Süden grenzt Grünland mit Hütten und Unterständen an. Östlich befinden sich die steilen Hanglagen des Kirberges.

Das Plangebiet der 1. Ergänzung umfasst auch bereits bestehende Gebäude und ist ca. 1200m<sup>2</sup> groß.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst teilweise bestehende Gebäude und bezieht kleinräumig angrenzende Flächen mit ein. Der Bebauungsplan dient der Anpassung des Geltungsbereiches und der Bauflächen an bestehende, genehmigte Gebäude und der Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen. Mit der vorliegenden Planung wird eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes in diesem Bereich getroffen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 260 qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Weilmünster hat zwar bereits mehrere Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie stehen jedoch sämtlich nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden Zusammenhängen. Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an einen Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

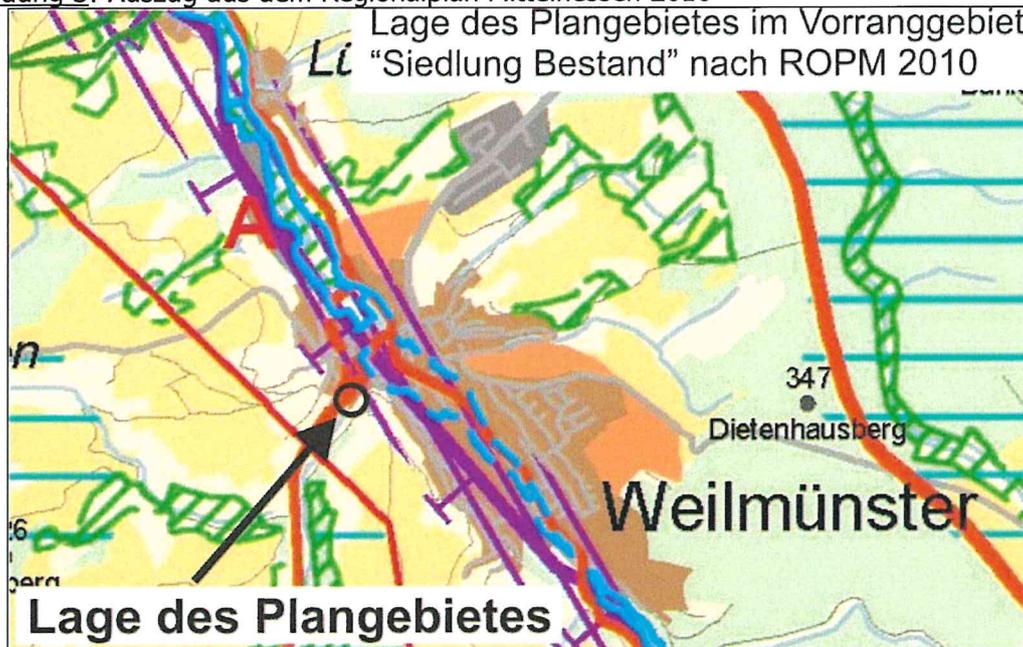
## **4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Die Ergänzung beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes und entspricht demnach den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

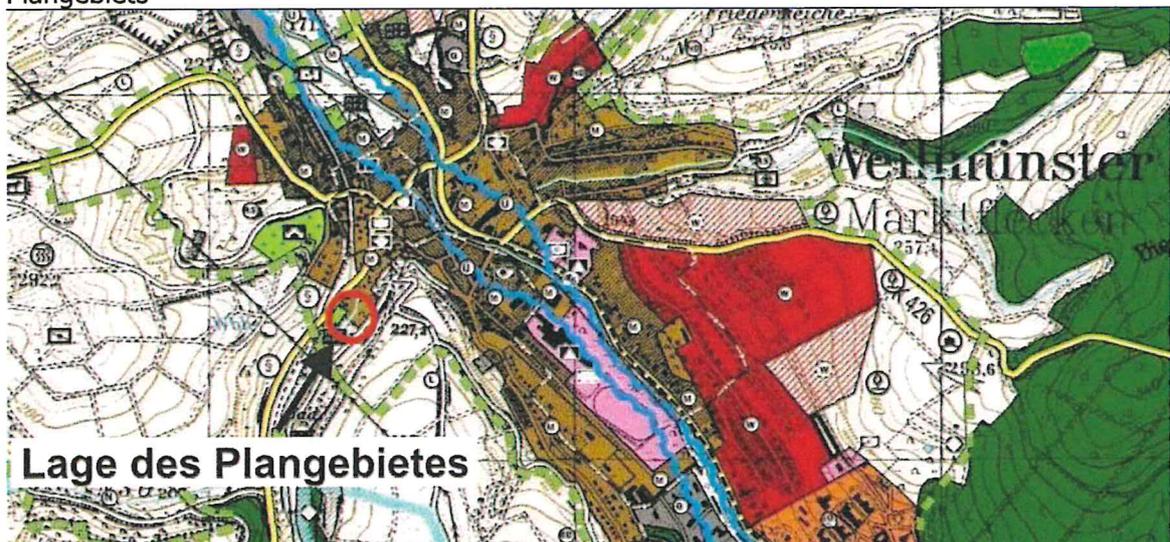


## 4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

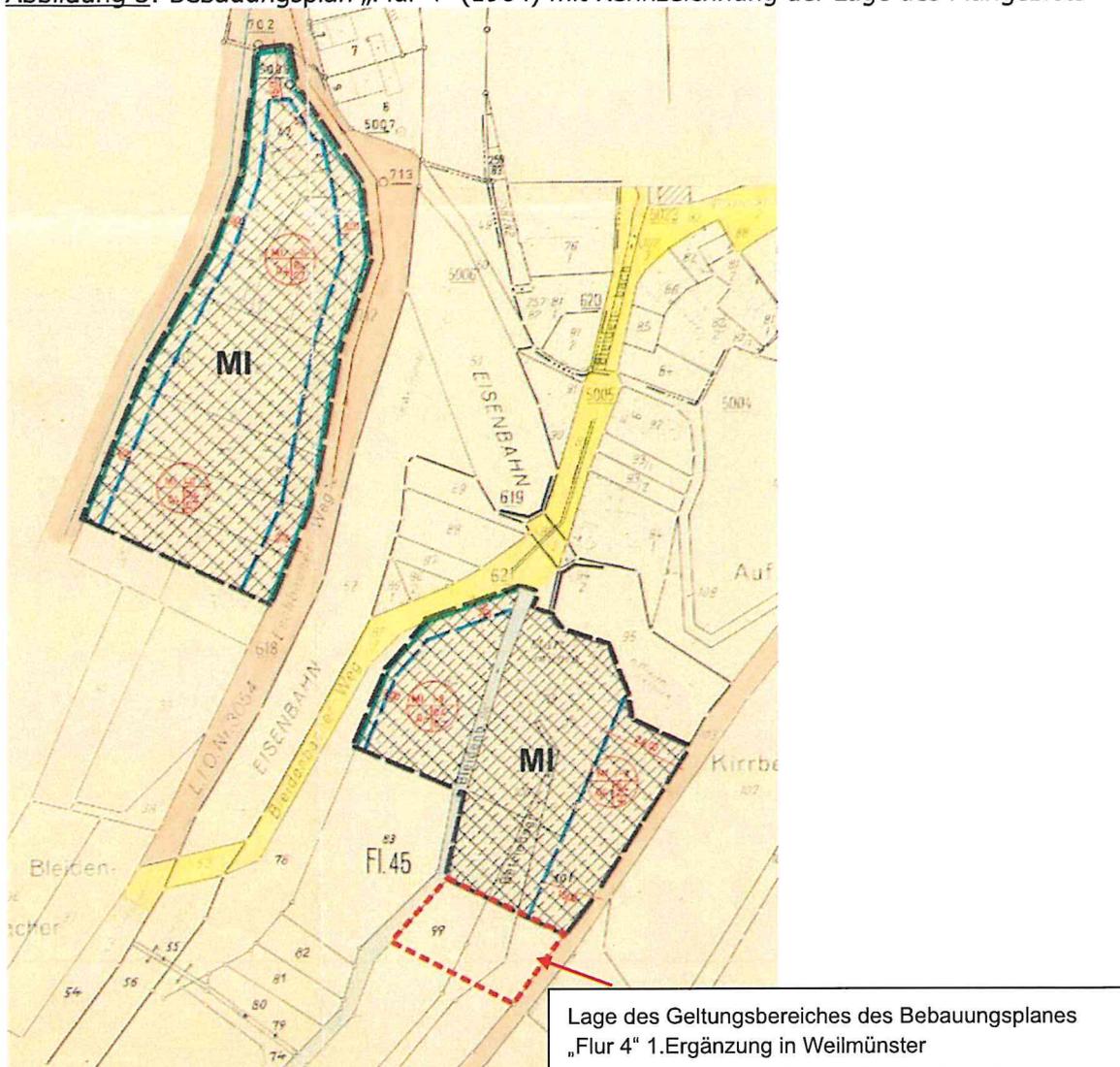
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen und teilweise innerhalb der dargestellten Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Darstellung der Mischbaufläche geringfügig Richtung Süden erweitert.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Abbildung 5: Bebauungsplan „Flur 4“ (1964) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, welcher folgende Festsetzungen beinhaltet:

- MI
- GRZ=0,4, Z=I-II, GFZ=0,4-0,7,
- Ergänzend sind Baugrenzen in unterschiedlichen Tiefen zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Der oben gekennzeichnete Bereich soll in Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

## 5 Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich und die überbaubaren Grundstücksflächen für bestehende, genehmigte Gebäude anzupassen und die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für geringfügige bauliche Erweiterungen zu schaffen.

Bei der Prüfung der Planungsvoraussetzungen für die beabsichtigten Baumaßnahmen wurde festgestellt, dass auch für das bestehende und genehmigte Wohnhaus ein Planungserfordernis besteht, da auch dieses bereits zu einem Teil außerhalb des geltenden Bebauungsplanes liegt.

Gemäß dem Grundsatz § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, soll mit der Aufstellung eines Ergänzungsplanes für diesen Bereich die planungsrechtliche Situation bereinigt, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und abschließende Regelungen für den Ortsrandbereich getroffen werden.

Gegenstand der Planung ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Übernahme der bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 4“.

Ziel der Planung ist es, durch die Überplanung der Teilgrundstücke eine städtebauliche Neuordnung und Abrundung des Gebietes vorzunehmen, die den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, einer ungeordneten Entwicklung im bisherigen Außenbereich Grenzen setzt und den Anforderungen an eine geordnete zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Rechnung trägt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die gültige Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Flur“ wird für den Ergänzungsplan übernommen. Dies entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, da angrenzend neben Wohnhäusern auch gewerbliche Nutzung besteht (Dachdecker)

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und dessen Lage am Ortsrand, werden folgende Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs und dem potentiellen Störpotential gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Die Maße zur baulichen Nutzung werden für den Ergänzungsplan unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Änderungen hieran sind aus städtebaulicher Sicht für den Planbereich nicht erforderlich.

Sie lauten wie folgt:

- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,4 – 07
- Z = I-II

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind darüber hinaus durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zum westlich gelegenen Bleidenbach wird die neue Baugrenze zunächst unmittelbar entlang der bereits bestehenden Gebäude geführt. Für den Bereich des beabsichtigten Anbaus hält die Baugrenze einen Abstand von 10m zum Bleidenbach ein.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange regen die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg (Stellungnahme vom 07.06.2019) und die Obere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Gießen (Stellungnahme vom 01.07.2019) eine Verschiebung der östlichen Baugrenze Richtung Westen an.

Als Gründe hierfür werden die Geländetopografie (steiler, westexponierter Hang), der bestehende Gehölzbestand und der Gefahrenbereich zum Wald genannt. Den vorgetragenen Anregungen wird mit der Verschiebung der Baugrenze Richtung Westen, damit einhergehend einer Verkleinerung des Baufensters Rechnung getragen. Das verbleibende Baufenster ist ausreichend dimensioniert, bauliche Erweiterungen in angemessenem Umfang zu ermöglichen.

### **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), sofern nicht aufgrund betrieblicher Anforderungen andere Befestigungsarten erforderlich sind (vgl. Textfestsetzung Ziff. 2).

### **5.4 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg (Stellungnahme vom 07.06.2019) eine Rücknahme der östlichen Baugrenze und der Erhalt des Gehölzbestandes angeregt.

Als Gründe hierfür werden die Geländetopografie (extrem steil geneigter, westexponierter Hang) und der vollständige Bewuchs mit Laubgehölzen (Vorwaldgesellschaft) genannt.

Der Hinweis wird aufgegriffen und der mit Gehölzen bewachsene Hang wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Ziff. 29b BauGB festgesetzt.

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

Das Plangebiet grenzt östlich an den Bleidenbach, ein oberirdisches Fließgewässer.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan halten die Baugrenzen keinen Abstand zu dem Fließgewässer ein. Die Gebäude sind teilweise unmittelbar am Rand der Gewässerparzelle errichtet.

Für den vorliegenden Ergänzungsplan verläuft die Baugrenze am nordwestlichen Rand direkt entlang des bestehenden Gebäudes. Für bauliche Erweiterungen wird die Baugrenze neu unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Vorgaben (§ 38 Abs.3 WHG, § 23 Abs.1 HWG) im Abstand von 10m zum Bleidenbach festgesetzt.

In Ihrer Stellungnahme vom 23.07.2019 weist die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg darauf hin, dass der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen zum Bleidenbach in diesem Bereich eine Breite von 5 Metern einzuhalten hat. Dieser Bereich wurde ergänzend in der Plankarte gekennzeichnet.

Das Flurstück 101/2 ist der Bereich des ehemaligen „Mühlgrabens“, der zur Mattmühle führte. Die ehemalige Mühle wurde zum jetzigen Dachdeckerbetrieb umgenutzt. Der Graben ist nicht mehr vorhanden.

In Ihrer Stellungnahme vom 23.07.2019 weist die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg darauf hin, dass in der nachfolgenden Planungsebene die wasserrechtliche und katasterliche Entwidmung als Gewässerparzelle erforderlich werden kann. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren zur Entwidmung der Gewässerparzelle ist ggf. beim Fachdienst zu beantragen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.1.2 Bodenschutz**

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Weilmünster keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Das Plangebiet umfasst neben den bestehenden baulichen Anlagen, Garten, Hof- und Gebäudefreifläche, die bereits deutlich anthropogen überformt sind.

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Bodenveränderungen gehen zurück auf die Zeit der Mühlennutzung und dem damit einhergehenden Bau des Mühlgrabens. Mit Aufgabe der Nutzung als Mühle wurde der Graben verfüllt.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan zur Nachverdichtung im Bestand die mit der Errichtung eines Anbaus einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bauliche Nachverdichtung im Bestand der neuen Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Desweiteren ist die überplante Fläche größtenteils infolge der bestehenden Nutzung bereits vorbelastet, so dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung unter Einhaltung der GRZ innerhalb des Baufensters und der Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung die Neuinanspruchnahme des Schutzgutes Boden minimiert werden kann.

---

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Bau-  
maßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer boden-  
schonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden -mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum download  
unter der homepage: Umwelt hessen.de.

### **6.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen  
Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen kommunalen  
Abwasseranlagen zuzuführen. Die Kläranlage Weilmünster ist geeignet und ausreichend  
bemessen, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll soweit  
möglich verwertet werden (§37 Abs.4 HWG), dieser Hinweis ist Bestandteil der Plankarte.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen  
bzw. das Überlaufwasser der Zisterne sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben,  
über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert oder, soweit vorhanden  
über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs.2.  
WHG).

Wasser aus Hof- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Misch- bzw.  
Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahr-  
zeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“  
(Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

## **6.2 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Am Bleidenbach“ (L3054) mit einer direkten  
Grundstückszufahrt auf das Betriebsgelände der Dachdeckerei.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächst gelegene Haltestelle „Weilmünster  
Rathaus“, fußläufig ca. 3 Min. entfernt, mit den Linien LM 57, LM 55, LM 56.

## **6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13a  
BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen  
und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als  
vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

#### **6.4 Forst**

Die Obere Forstbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 01.07.2019 auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Gefahrenbereiches zum Wald hin. Das südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 106 ist Wald im Sinne des § 2 HWaldG. Der Gefahrenbereich des Waldes (Waldbrand, Windwurf...) erstreckt sich in einem Bereich von ca. 30 m (theoretische Baumlänge).

#### **6.5 Bergrecht**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 3 erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### **6.6 Denkmalschutz**

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 05.07.2019 darauf hin, dass folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung in die Baugenehmigung textlich aufzunehmen ist:

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.

#### **6.7 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.