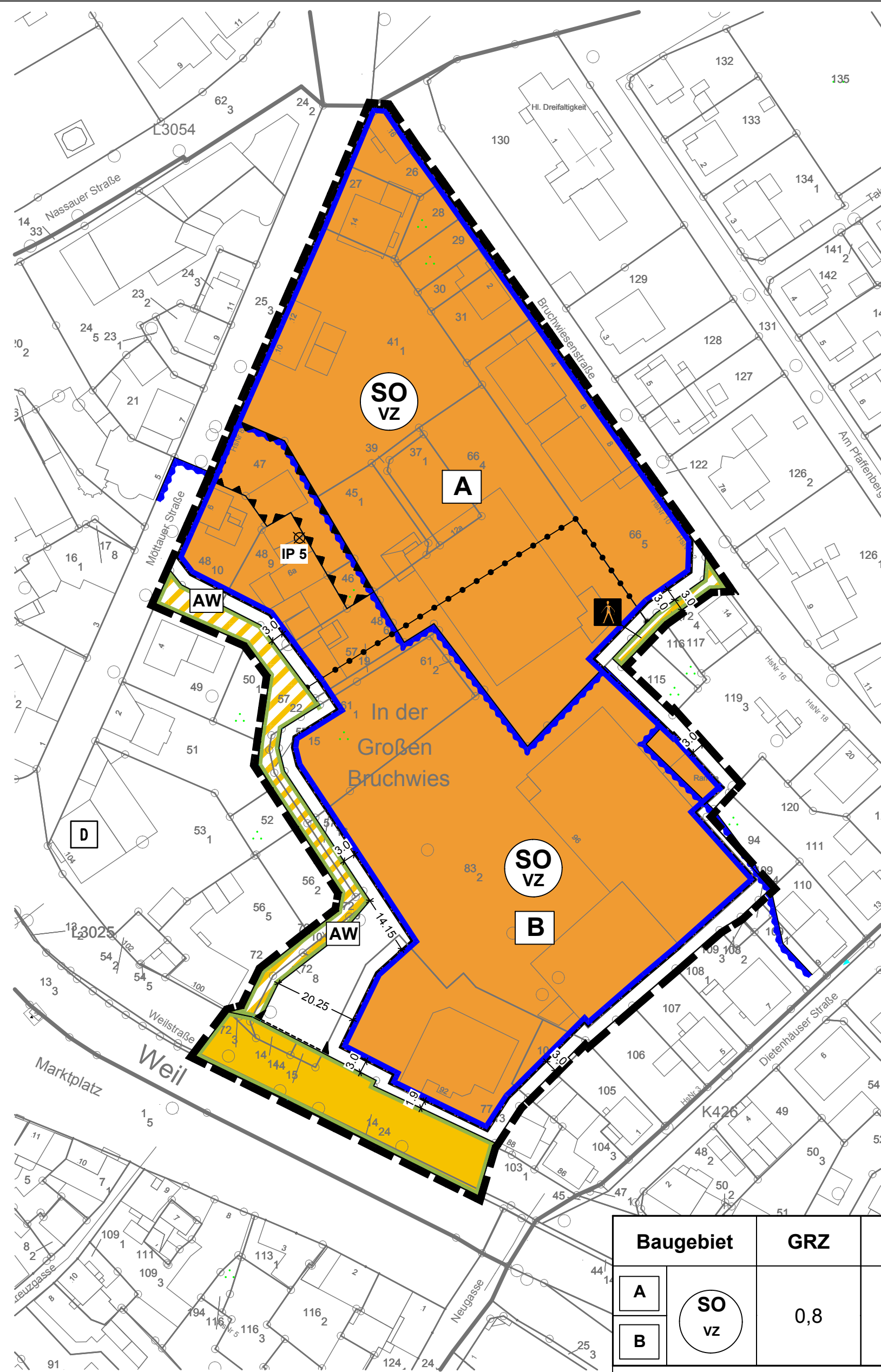




Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

Bebauungsplan "Bruchwies" 3. Änderung und 1. Ergänzung



A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - A.1.1 Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Versorgungszentrum (SO_{vz}) festgesetzten Plangebietsteile sind zulässig:
 - A.1.1.1 Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro),
 - A.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften,
 - A.1.1.3 Wohnungen und Wohngebäude,
 - A.1.1.4 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe),
 - A.1.1.5 Tankstellen
 - A.1.1.6 Räume und Gebäude für freie Berufe,
 - A.1.1.7 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - A.1.1.8 im Teilgebiet „A“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm,
 - A.1.1.9 im Teilgebiet „B“ zusätzlich zu den unter den Ziffern 1.3.1 bis 1.3.7 genannten Nutzungen ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.160 qm sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 qm.
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - A.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Absatz 4 Satz 3): Innerhalb der als Sondergebiete festgesetzten Plangebietsteile darf die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- A.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB):
 - A.3.1 Die Fahrwege von Parkplätzen sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
 - A.3.2 Innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Stellplatznutzung nach 21.30 Uhr unzulässig. Zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung sind geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen.
- A.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pro 6 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können als Einzelbäume auf den Parkflächen oder als Baumgruppen auf dem Grundstück angepflanzt werden.
- A.5 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Beschränkung der Stellplatznutzung nach Ziff. A.3.2 der textlichen Festsetzungen gilt ab dem Zeitpunkt, ab dem die Grundstücke am gekennzeichneten Immissionspunkt 5 zum Wohnen genutzt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

- B.1 Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 1 Satz 1 HBO: Zulässig sind Sattel, Waln- und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 48°. Bei Staffelgeschossen, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- B.2 Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 1 Satz 5 HBO: Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 3 qm.

Baugebiet	GRZ	Z	FH _{max.}
A	0,8	II	11 m
B			

C. Hinweise:

1. **Denkmalschutz:**
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss 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.
3. **Überschwemmungsgebiet**
Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Weil.

VERFAHENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

gez. Bürgermeister

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a 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. Weilmünster, den _____ Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

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

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

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

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Sondergebiet Versorgungszentrum
	Grundflächenzahl
	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über angrenzender Erschließungsstraße

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Fußgängerweg

	Hier: Anliegerweg
	Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Sondergebiet Teilbereich A
	Sondergebiet Teilbereich B

II.c Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs.6 BauGB

	Grenze des Überschwemmungsgebiets der Weil
	Kulturdenkmal -Einzelanlage außerhalb des Geltungsbereichs
	Immissionspunkt 5

Übersichtskarte



Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Entwurf

Format:
590 x 590 mm

Plandatum:
20.06.2018

Projekt Nr.:
2.81-35789-11

Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
Bebauungsplan "Bruchwies"
3. Änderung und 1. Ergänzung

Planverfasser:
KuBus architektur+stadtplanung
Altenberger Str. 5
35 576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

