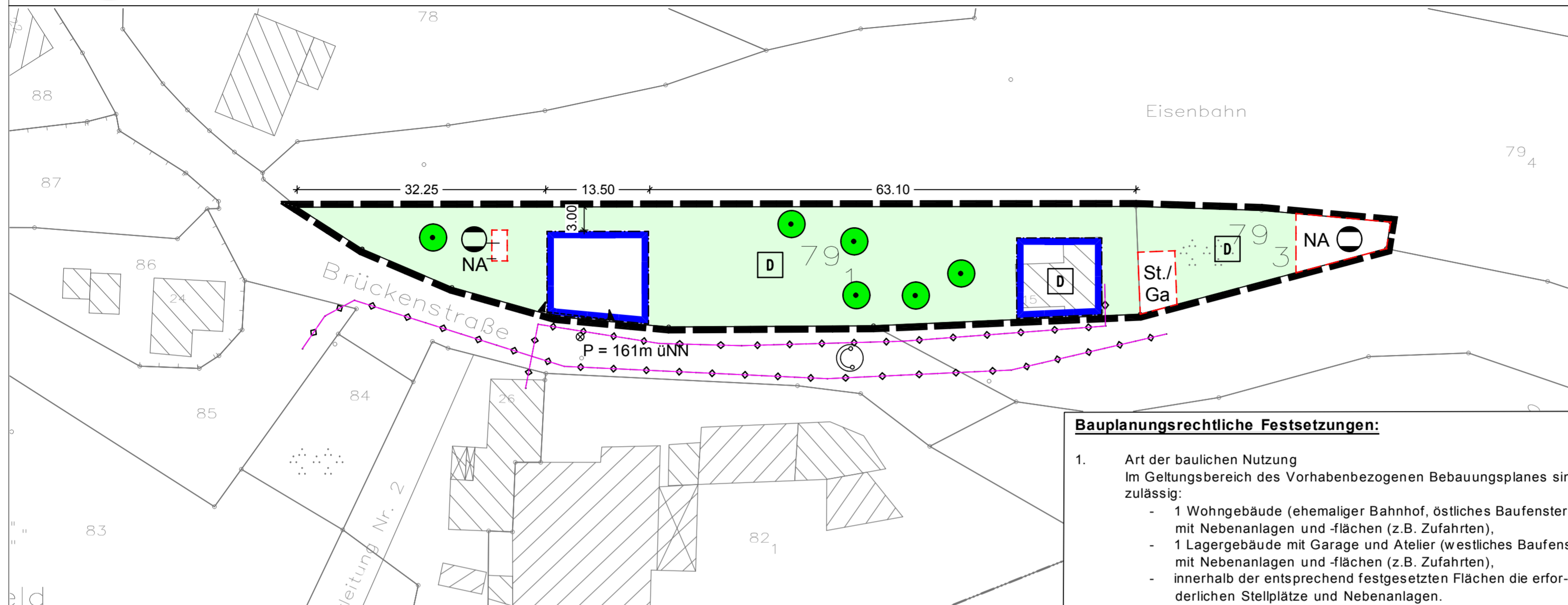




Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Essershausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhof Essershausen"



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:
 - 1 Wohngebäude (ehemaliger Bahnhof, östliches Baufenster) mit Nebenanlagen und -flächen (z.B. Zufahrten),
 - 1 Lagergebäude mit Garage und Atelier (westliches Baufenster) mit Nebenanlagen und -flächen (z.B. Zufahrten),
 - innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Wohngebäude ehemaliger Bahnhof: Das Gebäude ist in seinem Abmessungen denkmalgerecht zu erhalten. Bauliche Veränderungen einschließlich Anbauten bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 18 HDSchG).
 - Lagergebäude mit Garage und Atelier:
 - zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche: 12 m x 9 m,
 - Gebäudehöhe: maximal 171 m ü.NN,
 - Zahl der Vollgeschosse: maximal 2.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten.
Zulässig ist die gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten). Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie der Freiflächenutzung dienen, z.B. Beeteinfassungen, Gewächshäuser, Wege und Sitzplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
- Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Sie sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen als selbstständige Gebäude oder als Räume oder Geschosse in den Hauptgebäuden zulässig.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Überwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens)
 - Rodungen und Rückschnittmaßnahmen haben außerhalb der Brutzeiten (1. März – 30. September) zu erfolgen.
 - Es sind ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% zu verwenden.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Gemäß § 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.

Grundwasserschutz:

Niederschlagswasser der Dachflächen soll dort wo es anfällt möglichst verwertet werden (§ 37 (4) WHG). Ist eine Verwertung nicht oder nicht vollständig möglich, soll das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (§ 55 (2) WHG).

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

Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Gasversorgung
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)
	Einfahrtbereich
	Erhalt von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Festgelegter Geländepunkt P zur Bemessung der Gebäudehöhe

Iic. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6

	Einzelanlage (Gebäude und Grünanlage), die dem Denkmalschutz unterliegt
	Telekommunikationsleitung

VERFAHENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in den Weilmünsterer Nachrichten vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom ____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan am ____ in Kraft.

Weilmünster, den ____
Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

Übersichtskarte



Maßstab:
1 : 500

Planstand:
Entwurf

Format:
DIN A2

Plandatum:
01.02.2018

Projekt Nr.:
2.81-35789-12

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Essershausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bahnhof Essershausen"

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

