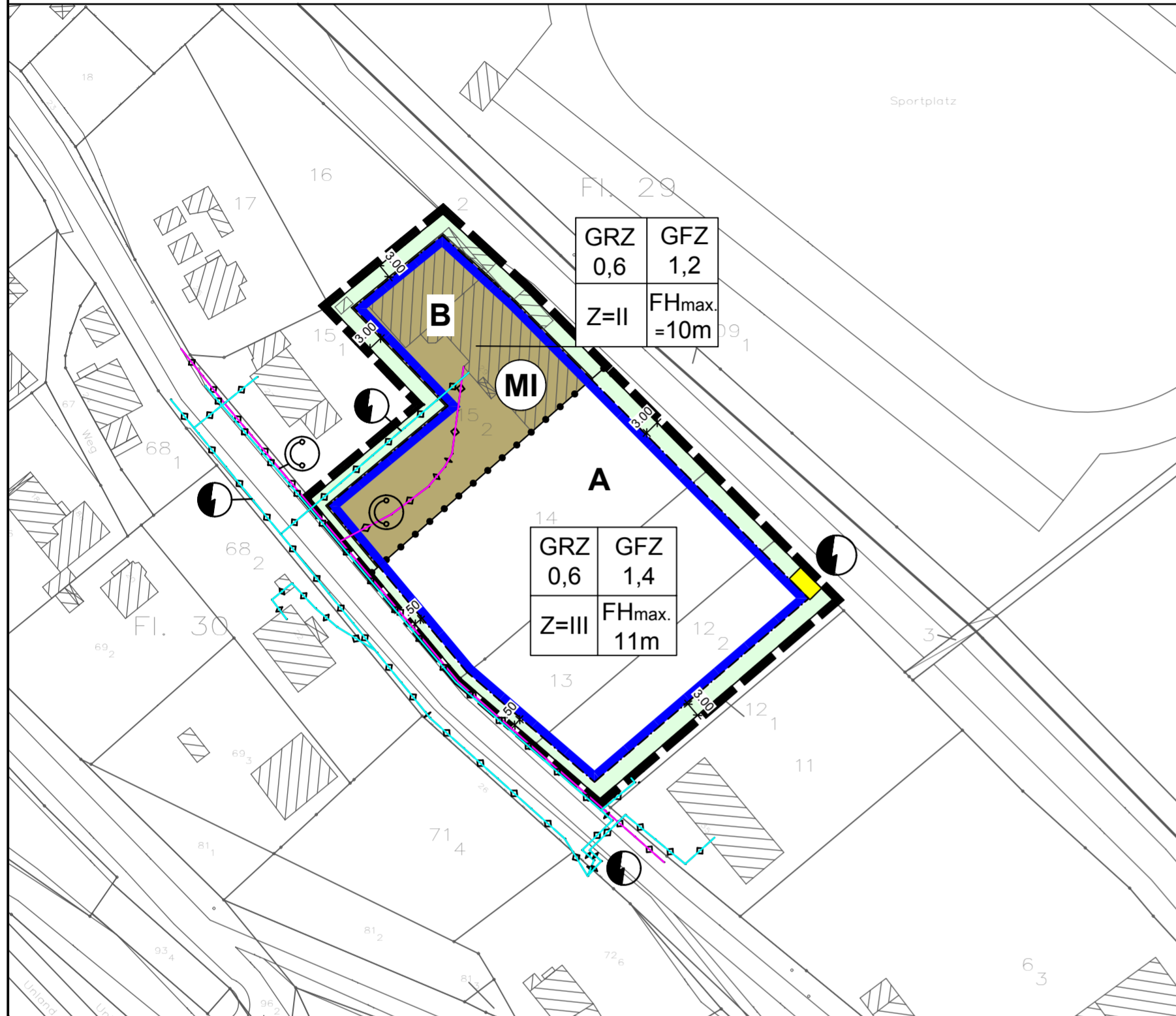




Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Taunusstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
 - Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen ist der Bau und Betrieb einer Seniorenwohnanlage mit Wohnungen (Betreutes Wohnen) und Pflegeheim sowie den erforderlichen Serviceeinrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 - Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Flächen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt. Ausschluss von Nutzungen: Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB), Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Artenschutz).
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), sofern nicht zur Sicherstellung einer barrier freien Nutzbarkeit andere Befestigungsarten erforderlich sind.
 - Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V1): Rodungen zur Baufeldfreiräumung sind außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Die Baufeldfreiräumung erfolgt im April. Reptilien sind ab Beginn der Aktivitätsphase einzufangen und auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Vorhabengebiets umzusiedeln (auch Ausgleichsmaßnahme).
 - Vogelschlag (Vermeidungsmaßnahme V2): Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern und Glasflächen sind geeignete bauliche Maßnahmen durchzuführen.
 - Minimierungsmaßnahme: Die Freiflächen im Vorhabengebiet sind so zu gestalten, dass sie Reptilien als Lebensraum dienen können.

IV. Hinweise:

- Denkmalschutz:** Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 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.

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:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
	Mischgebiet
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse
	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden)
Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)	
	Hier: Fläche für Stromversorgung und Stromspeicherung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme	
	Teilgebiet Seniorenwohnanlage
	Teilgebiet Mischgebiet
	Unterirdische Versorgungsleitung Telekommunikation
	Unterirdische Versorgungsleitung Strom

V. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB) _____
- Ortsübliche Bekanntmachung (§§ 2 I, 3 I BauGB) _____
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom _____ bis _____ (§13a II BauGB i.V.m. §§13 II, 3 I BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom _____ bis _____ (§ 13a II BauGB i.V.m. §§13 II, 4 I BauGB)
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB) _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§13a II BauGB i.V.m. §§13 II, 3 II BauGB) vom _____ bis _____
- Beteiligung der Behörden (§ 13a II BauGB i.V.m. §§13 II, 4 II BauGB) vom _____ bis _____
- Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB) _____

Weilmünster, den _____ Siegel der Gemeinde

_____ Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 III BauGB) _____

Weilmünster, den _____ Siegel der Gemeinde

_____ Bürgermeister

Übersichtskarte



Maßstab:	Projekt Nr.: 2.81-35789-09	Index:
1 : 1000	Planstand: Entwurf	
	Plandatum: 11.01.2017	

Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Taunusstraße“
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Datum: _____
 Unterschrift: _____

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

Format: DIN A2	gezeichnet/geprüft: _____	Tag: _____	Name: C.M./A.R.	Plotdatum: 11/01/2017
----------------	---------------------------	------------	-----------------	-----------------------