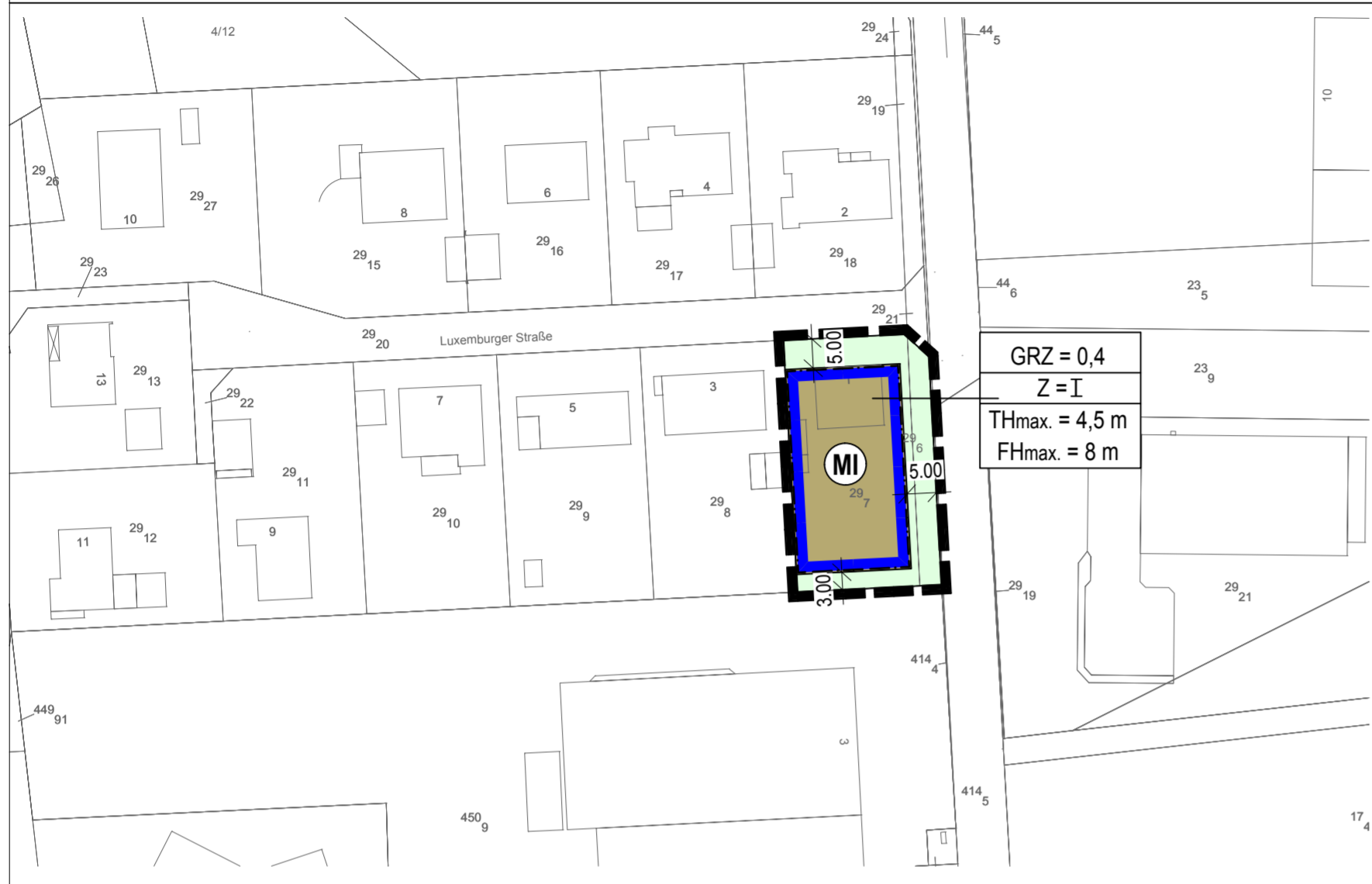




Stadt Weilburg, Kernstadt

Bebauungsplan "Westlich der Johann-Ernst-Straße" 1.Änderung

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB



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

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

	Mischgebiet
	Grundflächenzahl
	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden)
	Firshöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
PKW Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

IV. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 - Dächer:**
Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15-40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
 - Gauben:**
Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldach, Schleppgauben oder Zwerchhäuser zulässig.
 - Fassaden:**
Zur Fassadengestaltung sind Putze und Anstriche in Weiß oder gedeckte Farben zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen: Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum = 100 m² und 1 Strauch = 5 m².

V. Hinweise:

- Denkmalschutz:**
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 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.
- Garagen und Stellplätze:**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Weilburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Wasserschutzgebiet:**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Ottostollen“, „Erbstollen“, „Grube Allerheiligen“ und „Wasserwerke über der Lahn“ (StAnz. Nr. 50/1993, S.3069), geändert am 13.10.1995 (StAnz. 49/95, S. 3908). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden ist unzulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte vermieden werden.
- Energiewirtschaft:**
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am ____ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in dem _____ am 20 _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in dem _____ vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.
Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach §§ 13, 4(2), 2(2) BauGB mit Anschreiben vom ____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ____ als Satzung beschlossen.

Der Magistrat

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Weilburg, den ____
Der Magistrat

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10(3) BauGB am ____ im _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ____ in Kraft.

Weilburg, den ____
Der Magistrat

gez. Bürgermeister



Maßstab:
1 : 1000

Planstand:
Entwurf

Format:
DIN A2

Plandatum:
31.05.2017

Projekt Nr.:
2.81-35781-02

Stadt Weilburg, Kernstadt
Bebauungsplan "Westlich der Johann-Ernst-Straße"
1.Änderung

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

