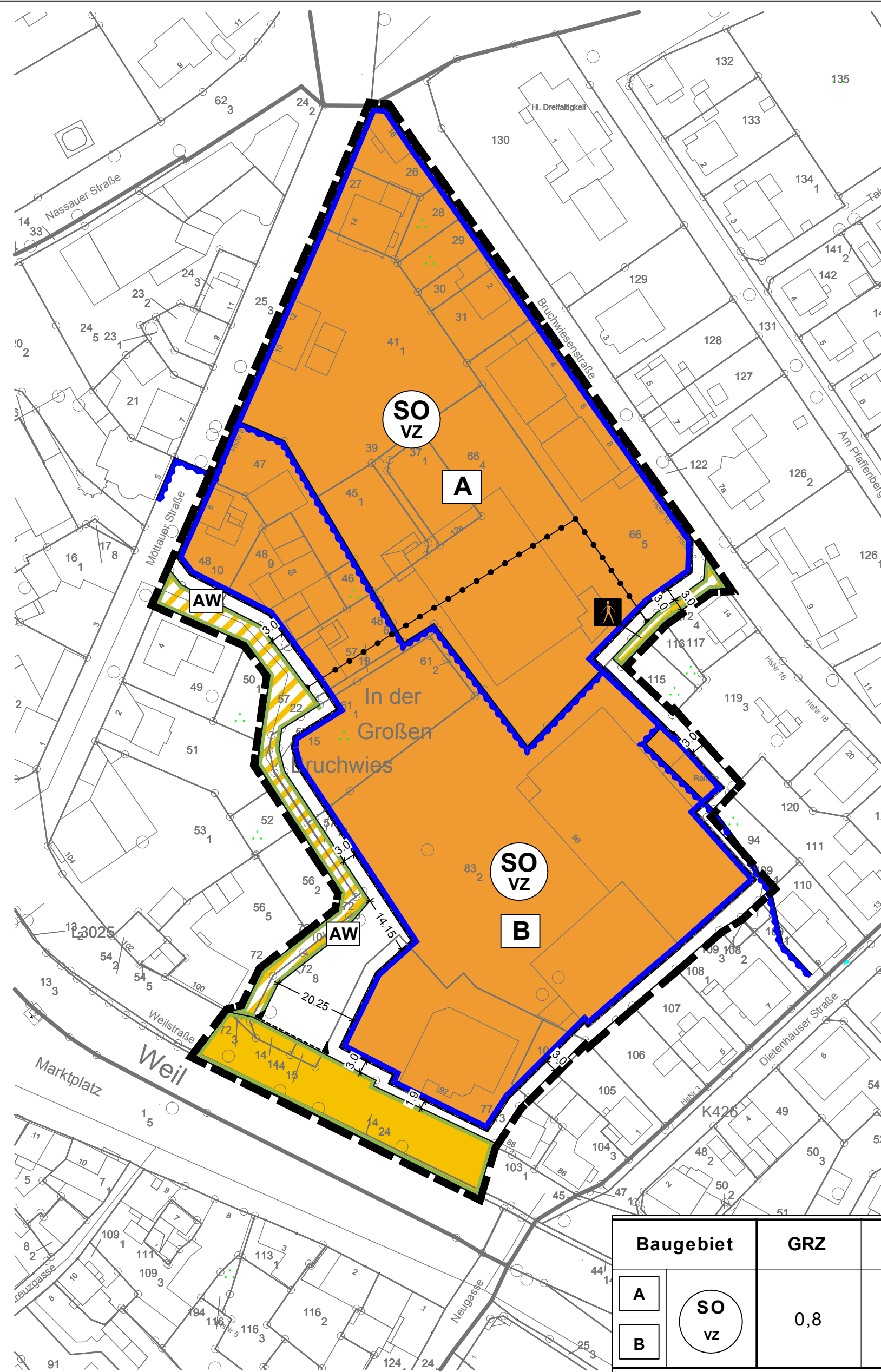




# Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Bruchwies" 3. Änderung und 1. Ergänzung



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH <sub>max.</sub>
A	0,8	---	II	11 m
B				

## 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<sub>vz</sub>) 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): Die Fahrwege von Parkplätzen sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
- 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.

## B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

- B.1 Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 81 Absatz 1 Satz 1 HBO: Zulässig sind Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. 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.

## 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.

## VERFAHRENSÜBERSICHT

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhandenen 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 Bebauungsplanes hat gem. § 13 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.

**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:

### IIa. 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)

	Sondergebiet Nahversorgungszentrum
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	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
	Sondergebiet Teilbereich A
	Sondergebiet Teilbereich B

#### IIc. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs.6 BauGB

	Grenze des Überschwemmungsgebiets der Weil
--	--

## Übersichtskarte



Maßstab:  
1 : 1000

Planstand:  
Entwurf

Format:  
590 x 590 mm

Plandatum:  
14.12.2017

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

