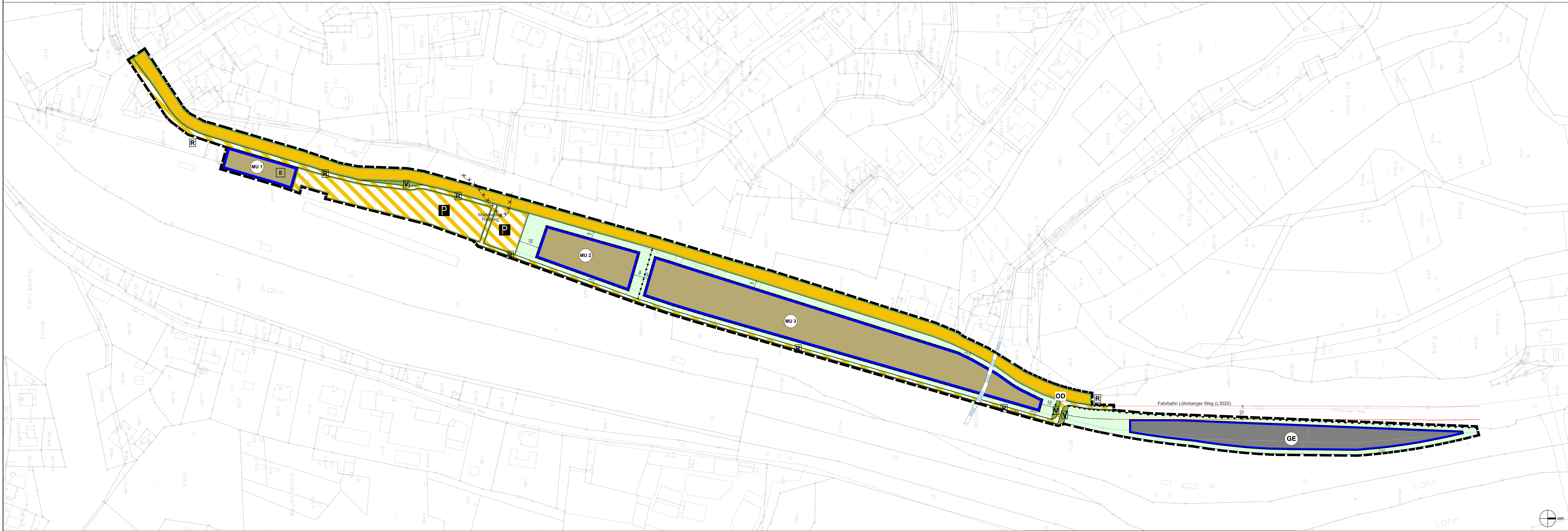




Stadt Weilburg, Kernstadt Bebauungsplan "Bahnhofsgelände"



RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB),
BauNutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum
Bundesnaturschutzgesetz (HABGNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)**
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für die als Urbanes Gebiet und als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - Unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.
 - Im Erdgeschoss sind Wohnungen an der Straßenseite nur ausnahmsweise zulässig.
 - Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt:
 - Einzelhandelsverkaufsfächen sind nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
 - Unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe),
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
 - Anlagen, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind (z.B. Abfallentsorgungsanlagen, Autoverwertungsbetriebe, Bauschuttaufbereitungsanlagen, Betonwerke).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Firsthöhe (FH_{max}) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der vorhandenen Geländeoberfläche auf dem Grundstück.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB), Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen:
 - Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Ausnahmsweise können Gebäude mit einer Länge über 50 m zugelassen werden, wenn es dem Erhalt bau- oder kulturgeschichtlicher Denkmaleigenschaften dient.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfällen zulässig sind, sind in Form aufsteigender Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
- Gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 5 EisenbahnG:
 - Es wird bestimmt, dass entlang der Bahnstrecke Lichtklamen und andere Lichtquellen, die die klare Erkennbarkeit von Signalen beeinträchtigen oder zu Irritationen im Fahrbetrieb führen können, unzulässig sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO) - zu ergänzen nach Abschluss der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 HBO)**
 - Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig.
 - Gebäudeaußenwände, die eine Länge von 20 m überschreiten sind vertikal zu gliedern.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Absatz 1 Nr. 3 HBO)**
 - Einfriedungen sind als offene Einfriedungen in Form von Zäunen oder als Hecken zulässig.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung von Grundstücksflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**
 - Geschlossene Gebäudeaußenwände, Stützwände und geschlossene Einfriedungen, die zum Löhnberger Weg hin orientiert sind, sind mit Kletterpflanzen oder durch vorgepflanzte Laubstrauchhecken zu begrünen.
 - Flachdächer von untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, und von Garagen sind zu begrünen.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind zu den Verkehrsflächen durch Bepflanzung fremder Sicht zu entziehen, sofern sie nicht durch Integration in Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.
- Vorschriften für Werbeanlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 7 HBO)**
 - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare. Die Verwendung greller Farben, insbesondere von Neonfarben, ist unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Die maximal zulässige Höhe beträgt 8 m über Gelände. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und Werbeanlagen, die die Firsthöhe der Gebäude überschreiten, sind unzulässig.

Hinweise:

- 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.
- 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.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- MU Urbanes Gebiet
- GE Gewerbegebiet

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} Maximal zulässige Firsthöhe

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16b BauGB)

- Verrohrung des Walderbaches mit Zufluss in die Lahn

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- OD Grenze der Ortsdurchfahrt (§ 7 HStrG)
- Bauverbotszone (§ 23 HStrG), modifiziert durch vertragliche Vereinbarung vom 19.03.2019
- Umgrenzung von Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist
- Hier: Stollenmundloch der ehemaligen Eisenerzgrube "Gelegenheit"
- Kulturdenkmal, Einzeldenkmal

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	GRZ	FH _{max}	Z	Bauweise
MU 1	0,8	15 m	II	o E
MU 2	0,8	12 m	II	o E
MU 3	0,8	10 m	II	o E
GE	0,8	8 m	II	o E

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am ____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in am ____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in ____ 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 Stadtverordnetenversammlung am ____ als Satzung beschlossen.

Weilburg, den ____

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

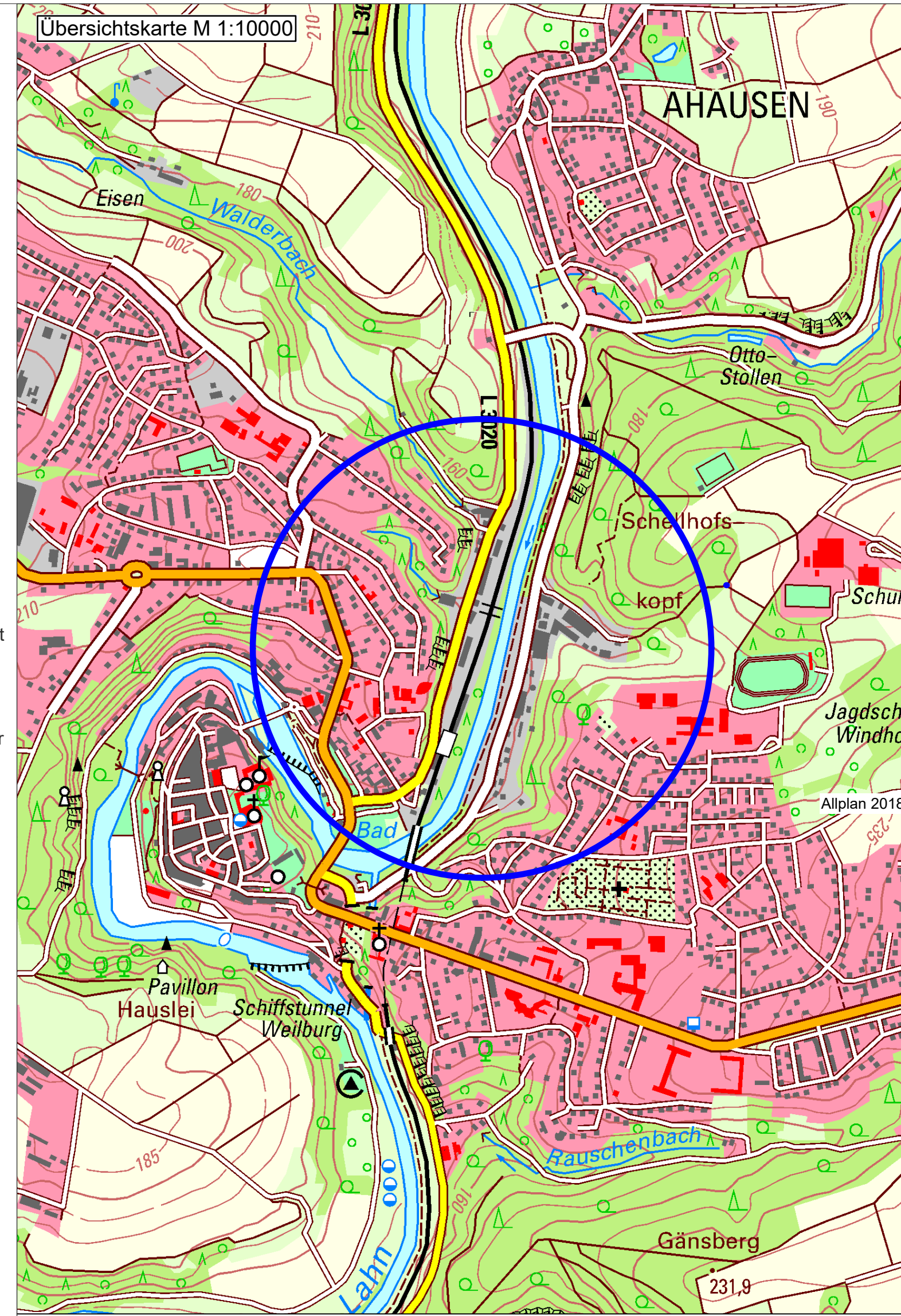
Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister

Der Magistrat
gez. Bürgermeister



Stadt Weilburg, Kernstadt
Bebauungsplan "Bahnhofsgelände"

Planverfasser:
KuBuS Planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

Maßstab: 1 : 1000
Planstand: Vorentwurf
Format: 850 / 1200 mm
Plandatum: 07.09.2021
Projektnummer: 2.80-35781-06

HIB = 850 / 1200 (1.02m²)