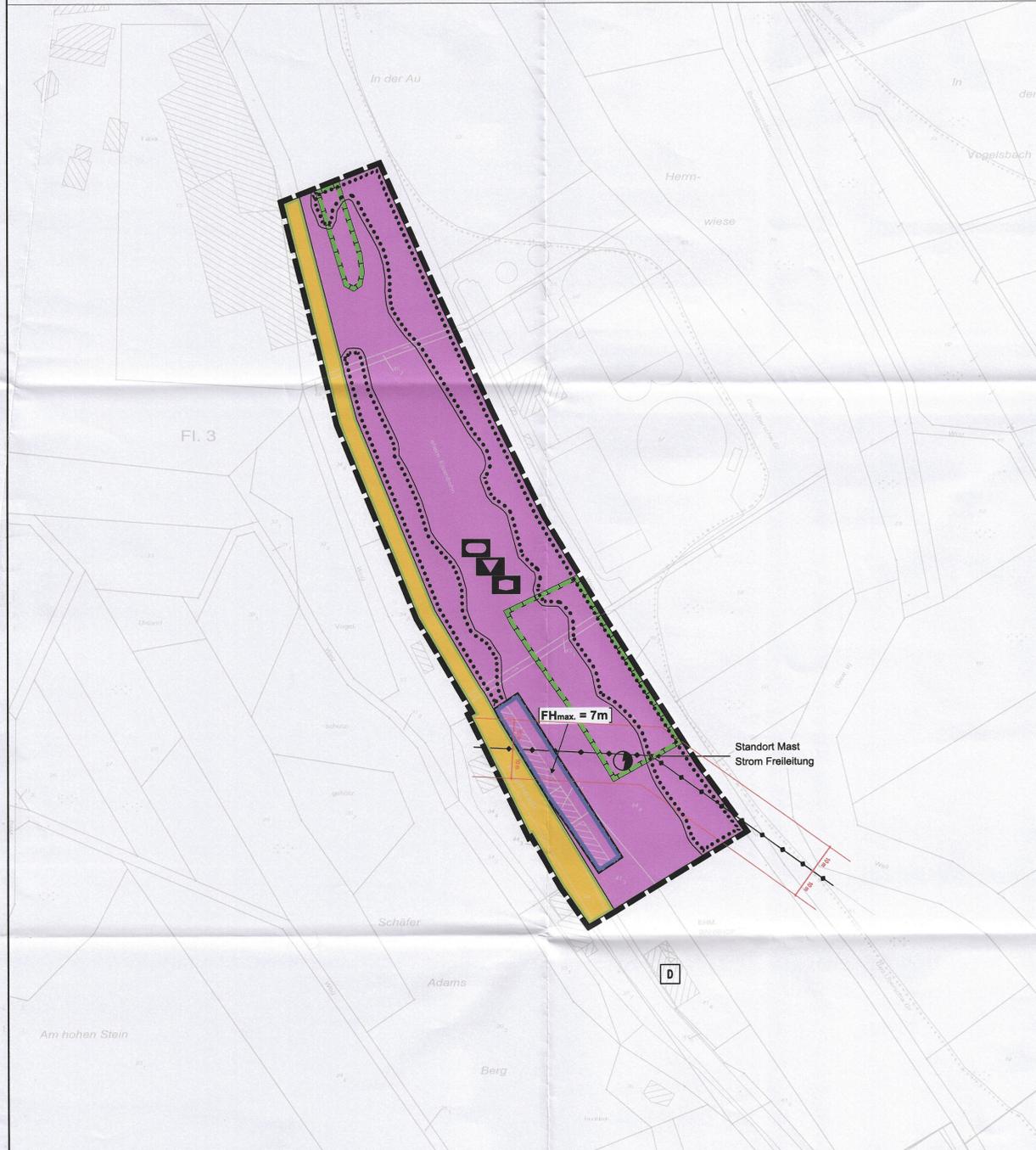




Markt Flecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Alter Bahnhof "



LEGENDE	
Katasteramtliche Darstellungen	
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen	
<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u>	
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe in Meter, gemessen über Erdgeschoss-Rohfußboden
<u>Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)</u>	
	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
<u>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)</u>	
	hier: Sport- und Kulturpark "Alter Bahnhof"
	hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	hier: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<u>Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)</u>	
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
<u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)</u>	
	hier: Entwicklungsziel Reptilienhabitat
<u>Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)</u>	
	hier: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</u>	
	20 kV-Freileitung mit Freihaltestreifen
	Kulturdenkmal

RECHTSGRUNDLAGEN	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am 10.12.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am 13.03.2020.	
OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.05.2022 in den Weilmünsterer Nachrichten vom 23.05.2022 bis 22.06.2022 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 12.05.2022 beteiligt.	
SATZUNGSBESCHLUSS	
Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 11.07.2022 als Satzung beschlossen.	
Weilmünster, den <u>15.05.2023</u>	
	Der Gemeindevorstand <i>M. Köchel</i> gez. Bürgermeister
AUSFERTIGUNG	
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.	
Weilmünster, den <u>15.05.2023</u>	
	Der Gemeindevorstand <i>M. Köchel</i> gez. Bürgermeister
RECHTSVERBINDLICH	
Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am 02.06.2023 in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 02.06.2023 in Kraft.	
Weilmünster, den <u>12.06.2023</u>	
	Der Gemeindevorstand <i>M. Köchel</i> gez. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	
1.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf „Sport- und Kulturpark“ sind für die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Skateranlagen, Boule-Platz, Rollschuhbahn, Grillhütte, umzäuntes Kleinspielfeld) insgesamt maximal 3.000 qm zulässig. Zusätzlich sind innerhalb des Baufensters (ehemaliges Nebengebäude des Bahnhofs und Umfeld) bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 500 qm zulässig. Nutzungen auf unbefestigten und wasserdurchlässig befestigten Flächen (z.B. MTB-Parcours, Barfußweg) sind ergänzend zulässig.
2.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1	Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Tabuflächen gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) sind vor dem Befahren mit Fahrzeugen zu schützen und von Nutzungen freizuhalten. Hierzu sind die Flächen randlich mit Findlingen eindeutig abzugrenzen. Die Abgrenzungen sind vor der Aufnahme von Nutzungen und vor der Umsetzung von Baumaßnahmen einzurichten und dauerhaft beizubehalten.

2.2	Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.	Hinweise:
2.3	Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen ausschließlich im Winterhalbjahr. Vor dem Abriss bzw. dem Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Beim Auffinden von Fledermäusen während der des Rückbaus, sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.	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.
2.4	Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen: <ul style="list-style-type: none"> Vergrämung der im Plangebiet lebenden Reptilien (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), vor Beginn der Brutperiode werden die zu bebauenden Flächen gemäht oder gemulcht und von Stauden- und Gehölzaufwuchs befreit. Mahd- und Schnittgut ist abzuräumen, Holzstapel und ähnliche Ablagerungen werden aus dem Plangebiet entfernt. 	Umwelt- und Artenschutz: Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Vermeidungshinweise der zum Bebauungsplan durchgeführten Untersuchungen (Fachbeitrag Artenschutz) verwiesen. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Zuge der Planumsetzung erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung.
2.5	Zum Schutz potenziell im Gebiet vorkommender seltener und besonders geschützter Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass keine Individuen getötet werden (Untersuchung der Fläche und ggf. Umsetzen von Tieren).	
2.6	Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets insgesamt 10 Fledermauskästen und fünf Vogelkästen für Gebäudebrüter aufzuhängen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.	
2.7	In den mit dem Entwicklungsziel Reptilienhabitat festgesetzten Flächen sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung von Lebensräumen für nachgewiesene Reptilienvorkommen anzulegen und Erfolgskontrollen durchzuführen (CEF-Maßnahme).	
2.8	Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.	

Übersichtskarte M 1:10000

Markt Flecken Weilmünster, Kerngemeinde
Bebauungsplan "Alter Bahnhof"

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

Maßstab: 1 : 1000 Planstand: Satzung Format: 670 / 770 mm Plandatum: 28.08.2022 Projektnummer: 2.80-35789-23