Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
Bebauungsplan "Auf Stein" 4. Änderung und 1. Ergänzung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise
GE	0,8	---	---	12 m	a
MI	0,4	0,8	II	12 m	o

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.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 35/20 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- GE — Gewerbegebiet
- MI — Mischgebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- OKmax. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über Bodenplatte bzw. Erdgeschossfußboden (Rohbaumaße)

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche — nicht überbaubare Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- a — offene Bauweise; Gebäude über 50m sind zulässig, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten wird

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden)
- AW LW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg/Landwirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- 1. — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ziergarten
- 2. — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Weidetierhaltung
- 3. — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- hier: Entwicklungsziel artenreiche Wiesen- und Staudenflur mit Kleinstrukturen für Reptilien gemäß Maßnahmen- und Pflegekonzept (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 20 / 20 — Bauverbotszone (20 m), Baubeschränkungszone (20 m) gemäß §23 HStrG
- Stromleitungen
- Gasleitungen
- Telekommunikationsleitung
- Altfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 1 BauGB)
1.1 Für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:
1.1.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
1.1.2 Ausschluss von Nutzungen:
In allen als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind Bordelle und bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen.
Vergnügungsstätten sind darüber hinaus in den als GE_1 festgesetzten Plangebietsteile unzulässig
1.2 Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Plangebietsteile gilt:
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe

sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind auf den bebaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
2.2 Böschungen, Stützmauern:
Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen.
Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung zulässig.

3. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ziergarten:
Zulässig ist freie gärtnerische Gestaltung der Fläche mit Rasen, Zier- und Nutzpflanzen, Wasserflächen. Zulässig ist die Einfriedung der Grünfläche mit einer offenen, festen Einfriedung (z.B. Holzzaun, Stabgitterzaun) oder mit einer Laubholzhecke.
Zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen als Pavillons / Gartenlauben mit Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 50 qm. Wege sind zulässig in wasserdurchlässigen Bauweisen.
3.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Weidetierhaltung:
Zulässig ist die Nutzung als Mähweide für Weidetiere (z.B. Pferde, Schafe). Zulässig ist die Einfriedung der Fläche, eine dauerhafte Einfriedung ist als Holzzaun auszuführen.
3.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitfläche:
Zulässig sind gärtnerische Nutzung sowie Geländeabgrabungen und -aufschüttungen für das Befahren mit Fahrzeugen. Zulässig ist die Einfriedung der Grünfläche mit einer offenen, festen Einfriedung (z.B. Holzzaun, Stabgitterzaun) oder mit einer Laubholzhecke.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.
4.2 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß dem Maßnahmen- und Pflegekonzept als Ausgleichsfläche anzulegen und zu unterhalten. Entwicklungsziele sind qualitativ hochwertige Strukturelemente für Reptilien in Form von Totholzstapeln und Erdwällen mit Sandkern in Kombination mit einer blütenreichen Vegetation, Zielart ist insbesondere die Zauneidechse.
4.3 Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume und Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.
4.4 Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestandstände (§ 44 BNatSchG) sind die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während deren Aktivitätsphase zu fangen und in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum (festgesetzte Fläche zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vgl. Textfestsetzung Ziffer 4.2) umzusiedeln.
4.5 Innerhalb des Gewerbegebiets sind an geeigneten Standorten geeigneten Standorten insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist geschlossen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 HDSchG sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwendung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus versickern.

Verkehrssicherheit:
Auf Grundlage des § 47 HStrG dürfen Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungen des Plangebiets die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3054 nicht einschränken.
Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in die Entwässerungsanlagen der L 3054 geleitet werden.
Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, Beleuchtungsanlagen, Fahrzeugbewegungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3054 führen.
Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind entlang der freien Strecke der L 3054 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
1. Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen (Anlage eines strukturreichen Reptilienhabitats, Anbringen von Nistkästen) sind vor Verwirklichung von Erschließungs- und Baumaßnahmen in den gewerblichen Erweiterungsflächen umzusetzen. Alle CEF-Maßnahmen sind einem fünfjährigen Monitoring zu unterziehen, der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich zu berichten.
2. Für Anpflanzungen sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht (Seite 12) zu verwenden.

Altflächen:
Im Planbereich sind Altflächen bekannt. Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es, auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen, punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bodenschutz:
Für Abriss- und Bodenarbeiten im Plangebiet sollen die Vorgaben aus dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen und dem Infoblatt „Boden - mehr als Baugrund. Bodenschutz für Bauausführende" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beachtet werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 11.12.2017.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses in den Weilmünsterer Nachrichten am 30.11.2018.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019.

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung in den Weilmünsterer Nachrichten am 30.11.2018.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.11.2018 bis einschließlich 11.01.2019.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am 28.06.2021.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022.

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage in den Weilmünsterer Nachrichten am 01.07.2022.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 12.12.2022.

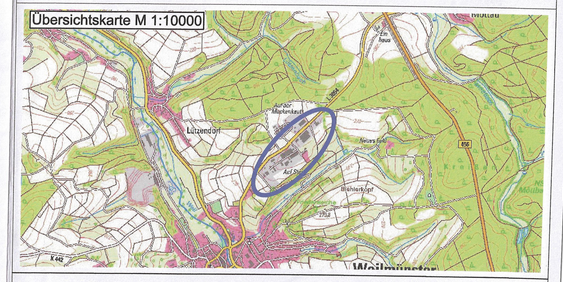
Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die dür die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Weilmünster, den 02.10.2023

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im
Weilmünster Nachrichten
am 20.10.2023

Übersichtskarte M 1:10000



Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde
Bebauungsplan "Auf Stein"
4. Änderung und 1. Ergänzung

Planverfasser:
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0

Maßstab:	Planstand:	Format:	Plandatum:	Projektnummer:
1 : 1000	Satzung	910 / 950 mm	14.08.2023	2.80-35789-15