

**Hinweis:**  
Der Bebauungsplan "Wiesenstr. / Obere Taunusstr", wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes "Behindertenwohnheim", teilweise geändert.



**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

○	Grundstücksgrenze		vorhandene Bebauung	→	Grenzeinrichtungen
---	Flurgrenze		Grünland	+	oberirdische Versorgungsanlage
Fl. 1	Bezeichnung der Flur		freistehende Mauer		
201	Flurstücksnummer				

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>SO<sub>B</sub></b>	Sondergebiet "Behindertenwohnheim"
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
abw.	Abweichende Bauweise, Definition s. textl. Festsetzungen
o	Offene Bauweise

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
  - 1.1 Im Sondergebiet sind folgende baulicher Anlagen zulässig:
    - Behindertenwohnheim-wohnungen
    - Sozial-, Aufenthalts-, Lager-, Verwaltungsräume und Ähnliches
    - Stellplätze und Garagen
    - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
  - 1.2 Die Firsthöhen (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude dürfen 10,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Sie sind am Schnittpunkt natürliches Gelände/Fassade in der Mitte der bergseitigen Fassade zu ermitteln.
  - 1.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.

- 1.4 **Definition der abweichenden Bauweise:** Die bei offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Höchstlänge von 50 m darf auf max. 60 m überschritten werden. Der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO erforderliche seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**  
Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
3. **Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
  - 3.1 Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 10° und 30° zu wählen. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 0° - 45° erhalten.
  - 3.2 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Glasierete und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
4. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)**
  - 4.1 Das Flurstück 6/3, Flur 31, Gemarkung Weilmünster, stellt eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz dar. Es ist in der Altlastenliste des Landes Hessens unter der AFD-Nummer 533 018 110 000 001 registriert. Für diese Altlast wurde eine Sanierungsgenehmigung vom Regierungspräsidium Gießen mit Datum vom 24.08.1998 erteilt. In der Sanierungsgenehmigung wurde vom Bau eines Einkaufsmarktes ausgegangen. Da für die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsnutzung „Behindertenwohnheim“ höhere Auflagen erforderlich sind, muss beim Regierungspräsidium ein neues überarbeitetes Sanierungskonzept vorgelegt werden. Das Sanierungskonzept muss sich am Nutzungsziel „Wohngebiet“ ausrichten.
  - 4.2 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem Feld, welches den Süden des Planungsbereiches überdeckt, wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten angemeldet. Informationen über die Durchführung dieser Arbeiten liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

**Planverfahren:**

- Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 26.10.2009 beschlossen. Der Beschluss ist am 20.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Beteiligung der Behörden:**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB beteiligt.  
Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt.  
Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Öffentliche Auslegung:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung am 26.10.2009 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom 30.11.2009 bis einschl. 30.12.2009 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.11.2009.
- Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2010 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

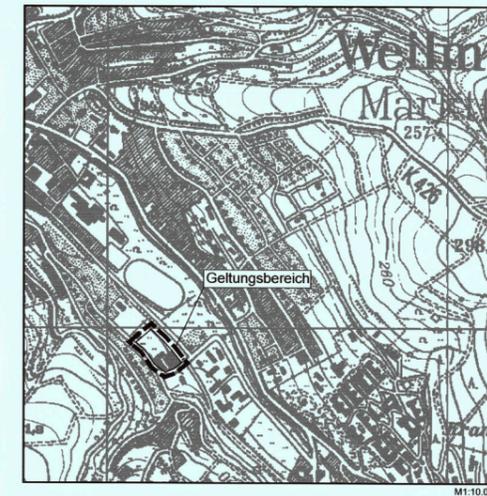
Weilmünster, 05.05.2010  
  
(Bürgermeister)

**Ausfertigung:**  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Weilmünster, 05.05.2010  
  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 07.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Weilmünster, 07.05.2010  
  
(Bürgermeister)



**Marktflecken Weilmünster**  
**Bebauungsplan "Behindertenwohnheim"**  
Gemarkung Weilmünster

Endgültige Fassung					
Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	22.03.2010	
Bearbeitet: Juni 2009	I. Zillinger	1:1.000	Projekt-/ Zeichen-Nr.:	1989/1	
Gezeichnet: Juni 2009	Stf. / Gäw.				
Geprüft: 3.05.10					