

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Bebauungsplan "Bruchwies"

1. Änderung



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	FH
1	SO ₁₀	0,8	0,8	I	5m	10m
2	MI	0,8	0,8	I	5m	10m
3	MI	0,8	1,2	II	7m	12m
4	MI	0,8	1,8	III	11m	15m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbauter Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Standortplan: Liegenschaftskarte
 Der in dem Maßstab 1:25.000 nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG) vom 12.08.1990 (S. 1) veröffentlichten Lageplan Nr. 10/10 des räumlichen Selbstverwaltungsverfahrens

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2009 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 469), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 19.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

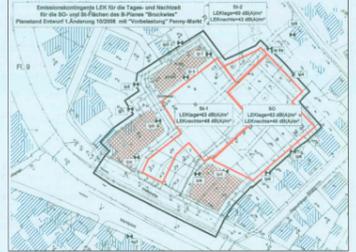
- 1.1 Katalisierbare Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücknummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.2 Sondergebiet großflächige Lebensmittelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt Z 1
- 1.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Grundflächenzahl
- 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.4.1 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angrenzender Erschließungsstraße, hier
- 1.2.2.4.2 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.3 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.3.1 Einheitsbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.5.1 Überschwemmungsgebiet
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze
- 1.2.6.2 MI Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der hinterliegenden Flurstücke 94 und 111 zu belastende Fläche (Die detaillierte räumliche Festlegung erfolgt im Rahmen der grundbuchlichen Sicherung)
- 1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.2.6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO gilt für das Sondergebiet SO₁₀:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO₁₀ ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig für:
 Nahrungs- und Genussmittel mit max. 970 qm Verkaufsfäche und Getränke mit max. 650 qm Verkaufsfäche.
 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfäche angeboten werden.
- 2.1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 2.1.3 Tabelle: Ausweisung der Emissionskontingente LEK Tag und Nacht

Teilfläche	LEK tags in dB(A) ¹ /m ²	LEK nachts in dB(A) ¹ /m ²
SO	62	49
St-1	63	48
St-2	60	43

Darstellung der Teilflächen



- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO gilt für das Mischgebiet: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO gilt für das Mischgebiet: Einzelhandelsverkaufsflächen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke sind unzulässig. Dies gilt nicht für Verkaufsflächen des Ladengeschäfts (Bäckerei, Metzgerei u.ä.).
- 2.4 Gem. § 9(12a) BauGB: PKW-Stellplätze sind ohne Grenzabstände auf den Nachbargrenzen zulässig.
- 2.5 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO₁₀ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.6 Gem. § 9(124) BauGB: Die Fahrwege des Kundenparkplatzes im Sondergebiet SO₁₀ sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9(125a) BauGB: Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau gem. 3,3 zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(11) HBO: Zulässig sind Sattel-, Warm- und gegeneinander versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-45°. Bei Staffeldächern sind auch Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen zulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(11b) HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auszufällenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.3 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume):	Artenliste 2 (Sträucher):	Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Sorbus aucuparia	Hainbuche Roter Hirtengelb Corylus avellana Weißdorn Crataegus monogyna Crataegus laevigata	Thymus serpyllifolius Clematis montana Clematis integrifolia Hedera helix Lonicera periclymenum Platanus occidentalis
Tilia cordata Tilia platyphyllos Juglans regia Malus sylvestris Pyrus pyralis Sorbus domestica L.	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina agg. Hedera helix Waldrebe Wald-Geißblatt Weißer Wein	Geißblatt Kletterrosenhoch Echter Wein Blaugarten, Olypse

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Weilmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 § 42 HWG Abwasser
 (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

5.2

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Überschwemmungsgebiet der Weil. Gemäß § 14 HWG gilt:
 (2) Die Ausweisung neuer Baugebiete nach Abs. 1 kann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn:
 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
 3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 5. die Hochwasserenthaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Umfang, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird,
 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberflieger und Unterflieger zu erwarten sind,
 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind und
 10. bei Gebieten in Uferbereichen die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst wird.
 Bedarf der Bauleitung auch einer Genehmigung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.
 (3) Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten und in Uferbereichen sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Gewässern bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben:
 1. die Hochwasserenthaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhaltevermögen zeitgleich ausgeglichen wird,
 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
 4. Hochwasserangestoss ausgeführt wird und
 5. bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Verfahrensvermerke

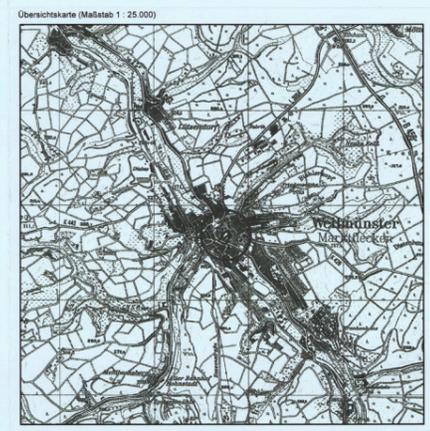
- 1. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:
 Der Bebauungsplan wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 10.12.2008 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 31.10.2008 in den Weilmünster Nachrichten.
- 2. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:
 Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 05.11.2008 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2008 bis 10.12.2008 festgelegt.
- 3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
 Der Planentwurf wurde am 15.12.2008 als Satzung beschlossen.
 Bestätigung der Vermerke 1.-3.

Weilmünster, den 25.01.2009

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.09 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Weilmünster, den 10.03.2009



Planungsbüro Heiger, Fischer, Kornadt-Adenauer-Str. 16 - 35646 Linden - Tel. 06637 / 9537-0, Fax: 9537-35
 35102 2008
 Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster
 Bebauungsplan "Bruchwies"
 1. Änderung
 15.12.2008
 Bearbeiter: Späth
 CAD: Bell
 Maßstab: 1:1.000