



Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Ortsmitte“

2. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

MI	Mischgebiet
----	-------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse - maximal

FH _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände.
-------------------	---

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze
a	abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge maximal 30 m betragen darf

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

II.c. Kennzeichnungen

	Altstandort „Neugasse 3“ (ALTIS-Nummer 513.018.110-001.023)
--	---

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Änderungsplan zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die für den dargestellten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (genehmigt mit Verfügung des RP Gießen vom 27.02.1986, AZ 34-61 d 01/01) bisher getroffenen Festsetzungen.

- Art der baulichen Nutzung:
Nicht zulässig sind:
a) Tankstellen,
b) Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Nachtlokale, Striptease-Lokale, Table-Dance-Bars, Peep-Shows, Sex-Kinos u.ä.),
c) Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
d) Spielhallen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB):
Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
- Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, Pultdächer sind unzulässig. Die Hauptdachneigung beträgt 20° bis 40°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
 - Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind weder grelle Farben noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die maximal zulässige Drenpelhöhe beträgt 1 m.
- § 2: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
- Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind zu mindestens 60% gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Hinweise:

- Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Weil. Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen bedarf nach § 14 Abs. 3 HWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

V. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	17.03.2008
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	11.04.2008
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§13a II i.V.m. § 3 II BauGB)	vom 29.05.2009 bis 29.06.2009
4. Beteiligung der Behörden (§ 13a II i.V.m. § 4 II BauGB)	vom 27.05.2009 bis 29.06.2009
5. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	06.07.2009
6. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	17.07.2009
7. Erneute Offenlage	vom 27.07.2009 bis 10.08.2009
8. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	21.09.2009

Weilmünster, den 05.11.2009



Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)

25.09.2009

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:1.000)



Maßstab: 1 : 500	Projekt Nr.: 2.80-35789-04	Index:
	Planstand: Satzung	
	Plandatum: September 2009	
Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde		
Bebauungsplan "Ortsmitte", 2. Änderung		
-Satzung-		
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung		
Allenberger Str. 5		
35 576 Wetzlar		
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22		
Format: DIN A 1	gezeichnet/geprüft: B.R./A.R.	Plattdatum: Sept. 2009