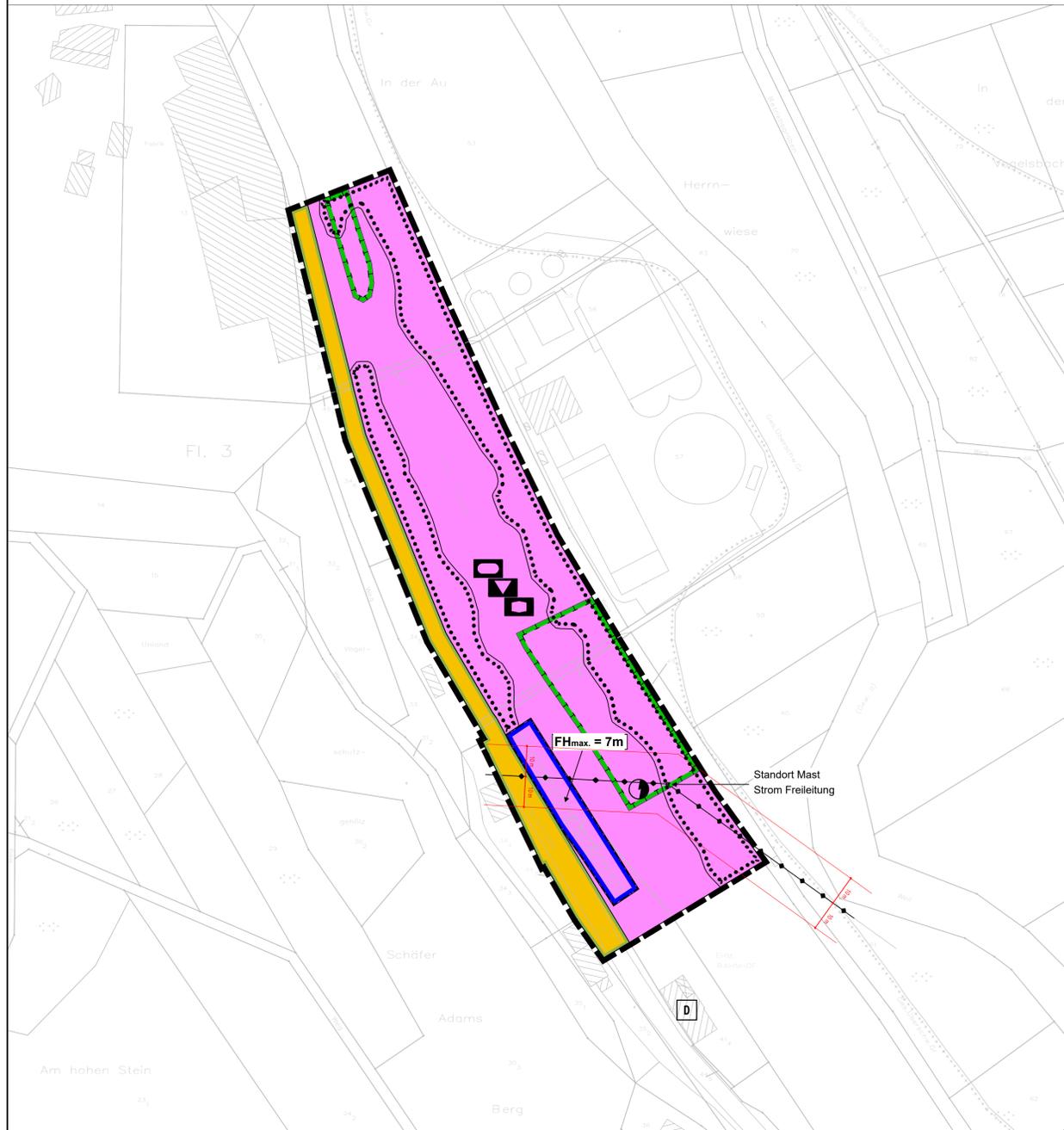




Marktflecken Weilmünster, Kerngemeinde Bebauungsplan "Alter Bahnhof "



LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- FHmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe in Meter, gemessen über Erdgeschoss-Rohfußboden

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- hier: Sport- und Kulturpark "Alter Bahnhof"

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

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

- hier: Entwicklungsziel Reptilienhabitat

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

- hier: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- 20 kV-Freileitung mit Freihaltestreifen
- Kulturdenkmal

RECHTSGRUNDLAGEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Weilmünsterer Nachrichten am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in den Weilmünsterer Nachrichten vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Weilmünster, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Weilmünster, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am _____ in den Weilmünsterer Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.

Weilmünster, den _____

Der Gemeindevorstand

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:

- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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.

- 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.
- Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - 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.
- 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).
- 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.
- 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).
- 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 Fassadenanstrahler.

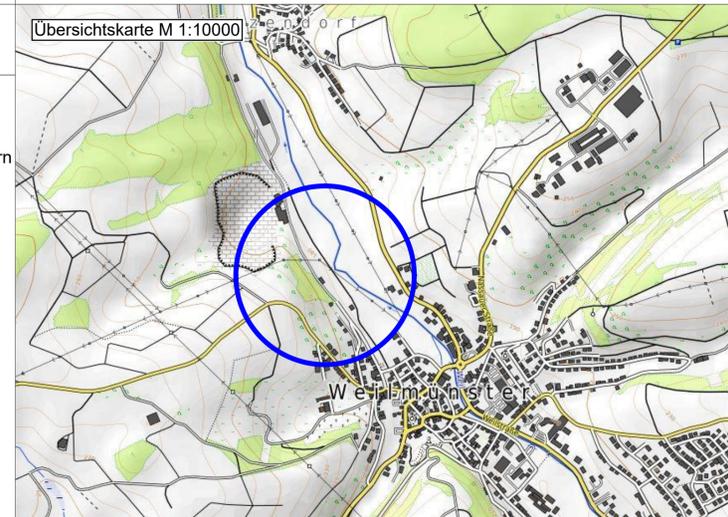
Hinweise:

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.

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.



Marktflecken 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

KuBuS

Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 650 / 770 mm	Plandatum: 03.03.2022	Projektnummer: 2.80-35789-23
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------

H/B = 650 / 770 (0,50m²)

Allplan 2018