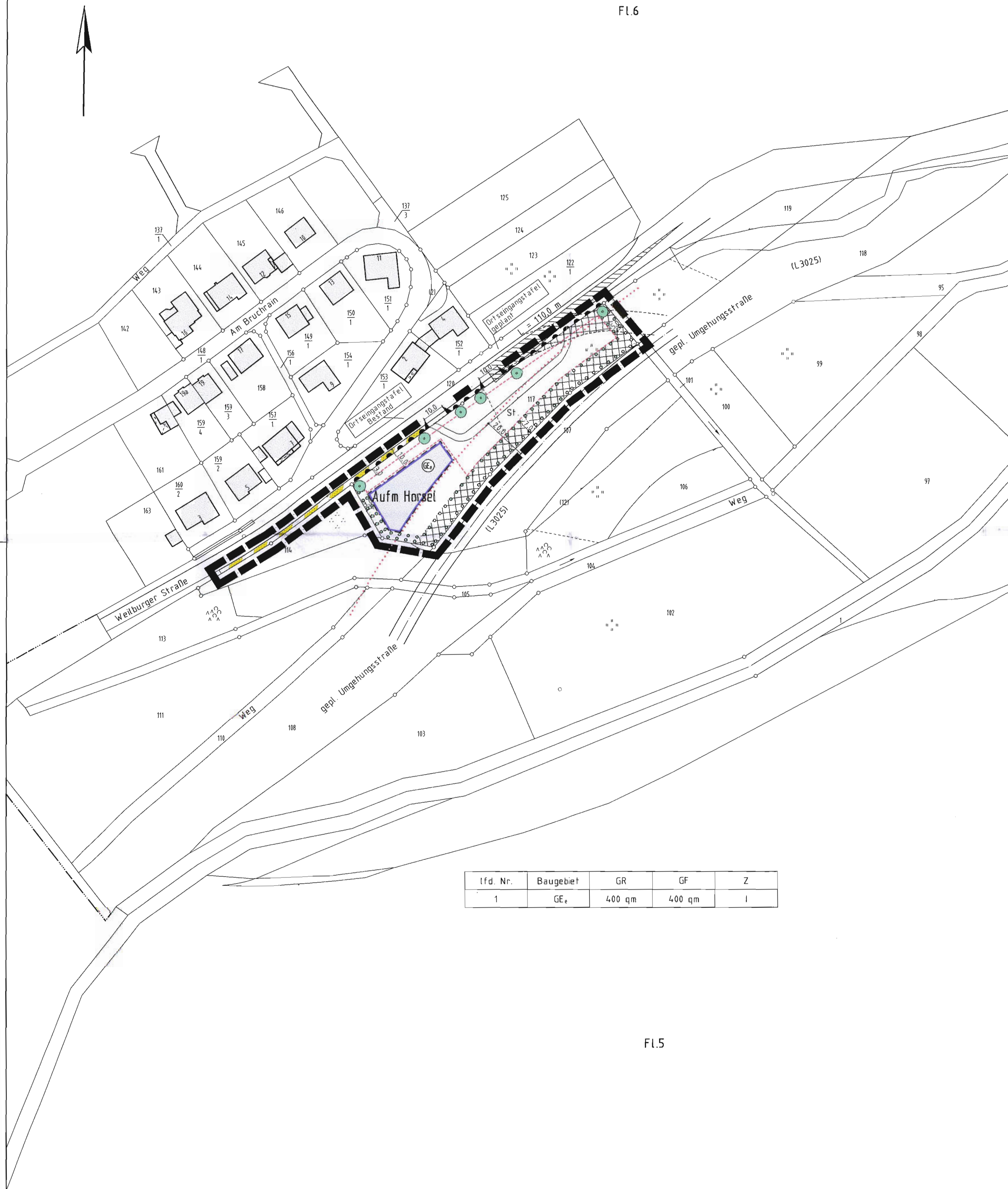


Gemeinde Weilrod, Ortsteil Emmershausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Flurstück Fl. 6 Nr. 117"



lfd. Nr.	Baugebiet	GR	GF	Z
1	GE ₂	400 qm	400 qm	1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)

1 Zeichenerklärung

- 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1. Flurgrenze
- 1.1.2. Flurnummer (Beispiel)
- 1.1.3. Polygonpunkt
- 1.1.4. Flurstücksnummer (Beispiel)
- 1.1.5. vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2. Planzeichen
- 1.2.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1. Gewerbegebiet, es gilt 2.1
- 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1. max. zulässige Geschöffläche in qm
- 1.2.2.2. max. zulässige Grundfläche in qm
- 1.2.2.3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1. Baugrenze
- 1.2.3.2. überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4. Verkehrsflächen
- 1.2.4.1. Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.2.1. Rad-/Fußweg
- 1.2.4.2.2. Sichtflächen, es gilt 2.3
- 1.2.4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.3.1. Einfahrtbereich
- 1.2.4.3.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.4. Baufreihaltzone gemäß Par. 23(1) HStFG; vgl. 4.1
- 1.2.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, es gilt 2.4.1
- 1.2.5.2. Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, es gilt 2.4.2
- 1.2.6. Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten (auch als Bestandteil der Hauptnutzung)
- 1.2.6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.3. Vermerk (in Anlehnung an Par. 5(4) S. 2 BauGB)
- 1.3.1. Teil des räumlichen Geltungsbereiches, für den die planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften mit dem Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Ortsumfahrung im Zuge der L 3025 durch die dann festgestellte Straßenplanung abgelöst werden, da die Planfeststellung für den ihr zugrundeliegenden räumlichen Geltungsbereich u.a. bisherige Verleihungen und Erlaubnisse ersetzt (Par. 34(1) LStFG)

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Innerhalb des Gewerbegebietes GE₂ ist ausschließlich die Einrichtung eines Gewerbebetriebes zum Handel mit Neu- und Gebrauchtwagen zulässig.
 Zulässige bauliche Anlagen sind:
 - Ausstellungshalle mit Verkauf
 - Ausstellungsflächen und
 gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- 2.2 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 19(4) S. 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen (einschl. Ausstellungen) mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Gem. § 9(11) BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeit sich behinderender Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB:
 2.4.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist über die gesamte Länge eine geschlossene Laubstrauchhecke unter Verwendung von

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel	Crataegus monogyna/	- Weißdorn
Rosa canina	- Hundsrose	laevigata	

 anzupflanzen; Mindestanpflanzung 1 Strauch/2 qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren. Im Abstand von je 15 m sind als Überhälter Laubbäume einzubringen, es gilt 2.4.2).
 2.4.2 Anpflanzung von Laubbäumen gem. 1.2.9.2: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Steileiche	Quercus petraea	- Traubeneiche

 Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)2 HBO zu Werbeanlagen:
 3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe (einschl. Attika) nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschrittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 3.1.2 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: Stellplätze außerhalb der Ausstellungsflächen sind mit Resenkammersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedigungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstegelschutz; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt; diese sind in Naturstein auszuführen bzw. mit Natursteinen zu verkleiden).

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Baufreihaltzone gemäß § 23(1) HStFG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße L 3025 in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 Gem. § 23(3) HStFG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.
- 4.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weilrod in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 § 68 Abs. 1 HWG: Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher einschl. ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen.
 § 68 Abs. 2 HWG: Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideitlich angrenzenden Flächen in einer Breite von (...) innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile fünf Metern.
 (...)
 § 70 Abs. 1 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
 1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
 2. das Aufbringen oder Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
 3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
 4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.
 (...)
 § 71 HWG: Die Wasserbehörde kann von den Verboten des § 70 auf Antrag befreien, wenn
 1. die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
 2. die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
 3. wenn ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.
 (...)

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 06.05.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.1999 im Usinger Anzeiger.
 Siegel der Gemeinde Weilrod, den 11.06.2000
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.05.1999 in den Neuweitungen in der Zeit vom 27.05.1999 bis zum 01.06.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 01.06.1999 vorgestellt.
 Siegel der Gemeinde Weilrod, den 01.06.2000
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.03.2000 bis 14.04.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.02.2000 im Usinger Anzeiger.
 Siegel der Gemeinde Weilrod, den 28.02.2000
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 15.06.2000 als Satzung beschlossen.
 Siegel der Gemeinde Weilrod, den 15.06.2000
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 17.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Siegel der Gemeinde Weilrod, den 17.07.2000