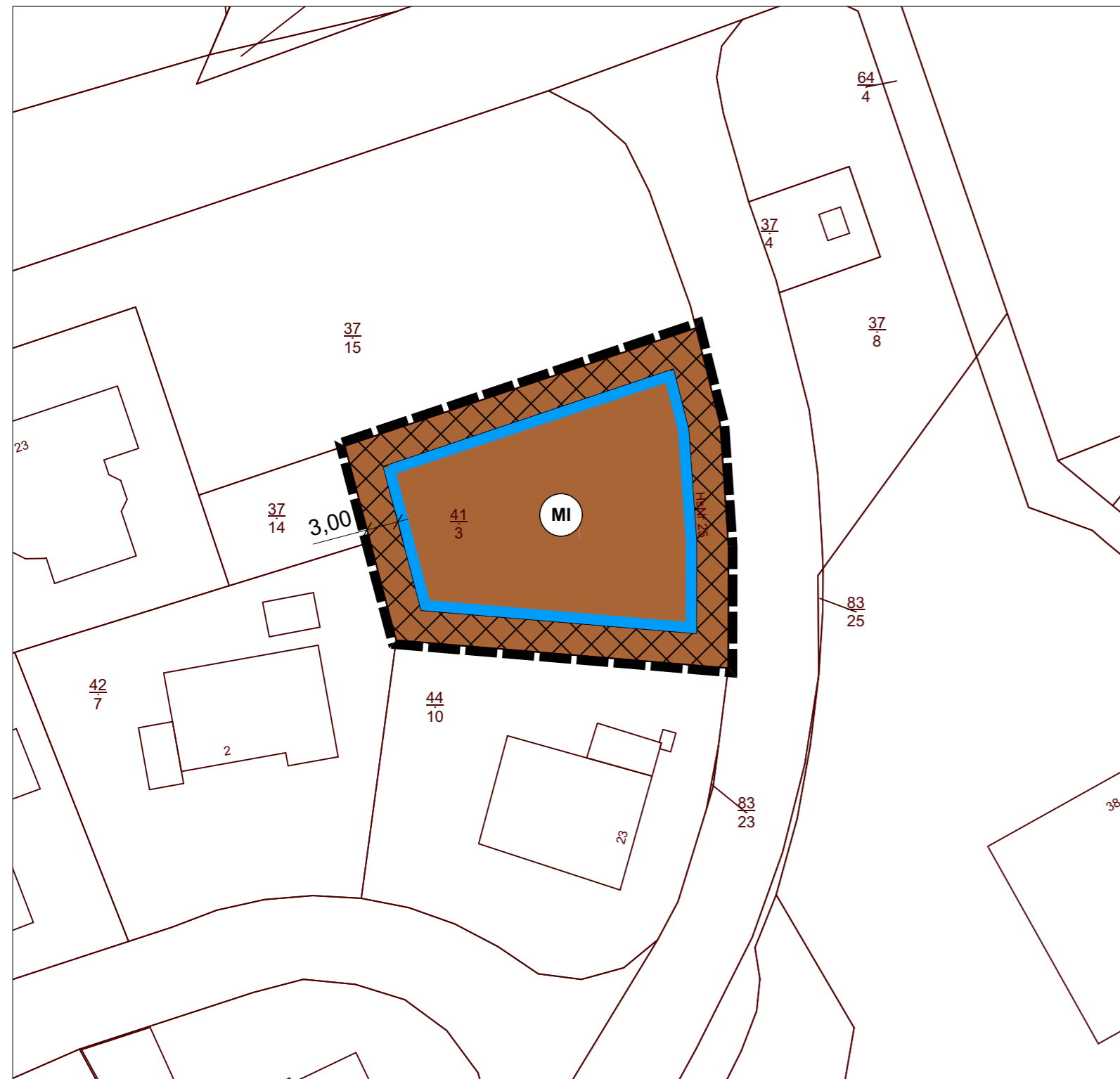




Gemeinde Weinbach
 Bebauungsplan "Vorderer Teil des Girner Weges
 Gewerbegebiet Auf dem alten Berg",
 3. Änderung



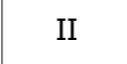

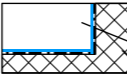
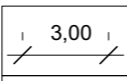



Baugebiet	GR	FHmax	Vollgeschosse	Bauweise
MI	200m ²	9m	II	o

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

-  Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiet
- Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Maximal zulässige Grundfläche
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen
-  Bemaßung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III.a Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteil sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundfläche, der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Festgesetzt ist für das Wohngebiet die offene Bauweise, in der das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

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

- 4.1 Garagenzufahrten und Hofflächen i.S von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

III.b Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1 Denkmalschutz
 - 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - 2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

IV. Verfahrensvermerke:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem „Weilburger Tageblatt“

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Weinbach, den

.....
 Bürgermeister

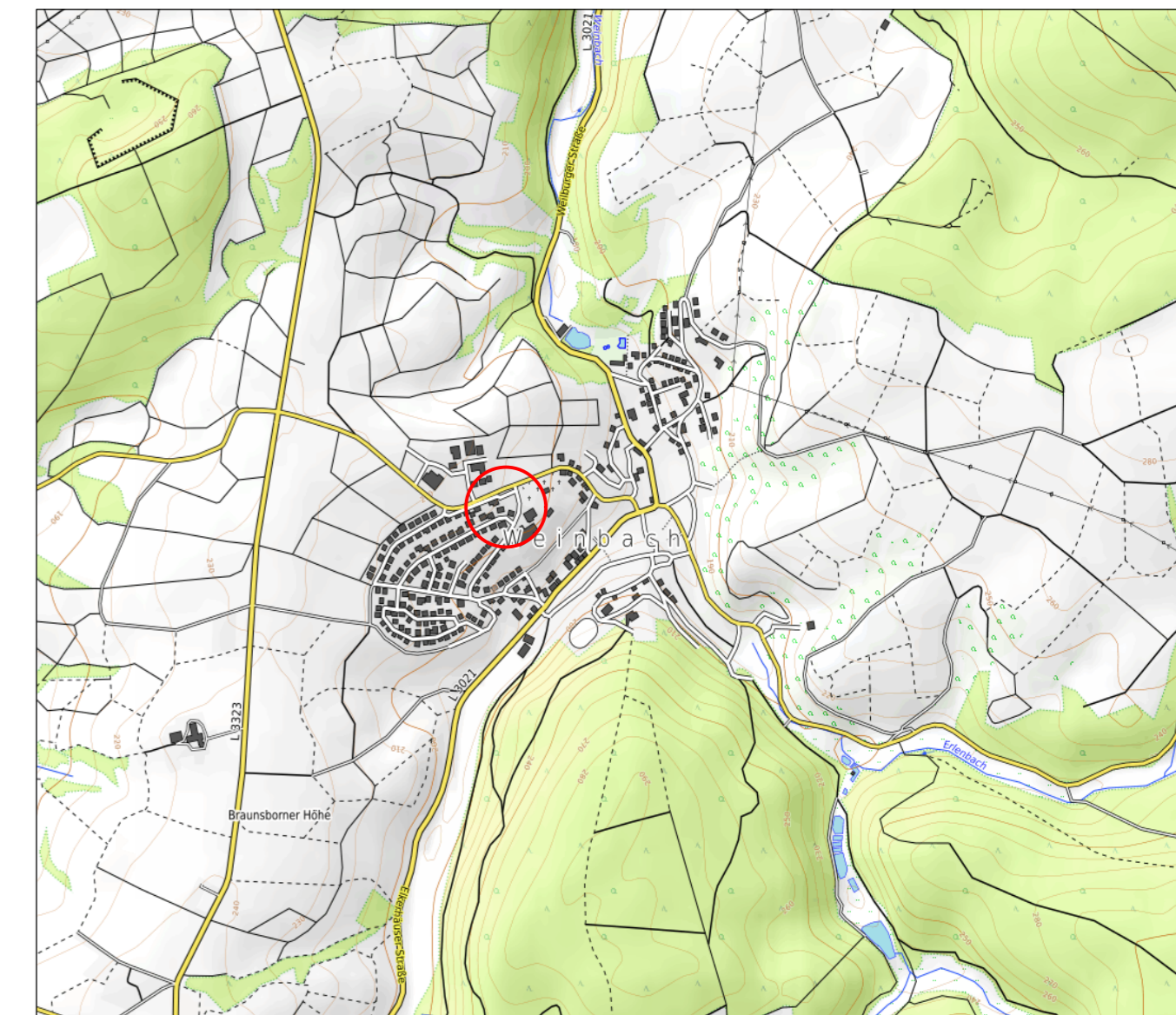
Rechtskraftvermerk:


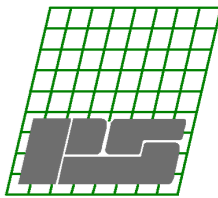
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Weinbach, den

.....
 Bürgermeister

V. Übersichtskarte



Gemeinde Weinbach Bebauungsplan "Vorderer Teil des Girner Weges Gewerbegebiet Auf dem alten Berg" 3. Änderung - Entwurf -		Datum: 11/2020 Bearbeiter: H. Christophel digit. erstellt: L. Kuhlmann in:  Vectorworks Plangröße (in cm): 67 x 52 Maßstab: 1:500
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden Leihgestern		
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com		