Stadt Weilburg ST Odersbach, Bebauungsplan "Grube Erhaltung"

SO W&P
GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
Z = II

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 44 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 7051/5 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- SO W&P — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen und Pferdehaltung

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- LW & AL — Landwirtschaftsweg und Anliegerweg

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Private Grünflächen
- R — Private Grünflächen, hier: Zweckbestimmung Reitplatz

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)

- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- D — Kulturdenkmal
- Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung" festgesetzt. Allgemein zulässige Nutzungen sind:
- Wohngebäude und Wohnungen.
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (im Sinne von § 13 BauNVO).
- Die Hobbypferdehaltung.
- Ein Reitplatz.
- Wirtschaftsgebäude für die Unterbringung von Pferden, Heu- und Strohlager sowie Reitzubehör.
- Ein Paddock, dem Wirtschaftsgebäude zugeordnet, für die Offenstallhaltung.
- Koppelzäune nach Bedarf zur Einfriedung von Paddock, Reitplatz und Weide sowie zur Wegleitung der Pferde zwischen den Bewegungsflächen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Geh-, Rad-, Hof-, und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).
4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

5 Private Grünflächen (§9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitplatz" sind folgende, der Zweckbestimmung entsprechende und erforderliche bauliche Anlagen zulässig:
- Ein Reitplatz innerhalb der privaten Grünfläche, mit einer Grundfläche von maximal 1.400 m² zusätzlich zur festgesetzten GRZ von 0,3.
- Sonstige zweckgebundene Gebäude / bauliche Anlagen, wie bspw. Kampfrichter, Zuschauerplätze / Tribüne, Abstellflächen und Unterstände.
- Zaunanlagen.
- Lichtanlagen.
- Einfriedungen.
- Zuwegungen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

(1) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).
Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplätze
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weilburg in der jeweils gültigen Fassung.

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Umwelt- und Artenschutz:
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Öffentlichkeitsbeteiligung im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

BEKANNTMACHUNG
der Offenlage im
_____
am __.__.____.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ .

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ .

Der Magistrat

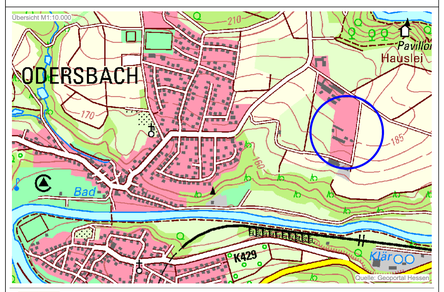
.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im
_____
am __.__.____ .



Stadt Weilburg
ST Odersbach, Bebauungsplan "Grube Erhaltung"

Nordpfeil

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab	Planstand	Plangröße	Plandatum	Projektnummer
1:500	Vorentwurf	1100 / 750	05.01.2026	2.80-35781-09