

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (IGVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (IGVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 448)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 11 Die Nutzung des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Art der Bebauung wird nach § 9 (2) BauGB im Vorhabenplan festgelegt und im Durchführungsvertrag konkretisiert. Anderweitige Nutzungs- und Bebauungsarten sind damit nicht zulässig.

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

2.1 Dorfgebiet
 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,5. Die zulässige Geschosflächenzahl GFZ beträgt max. 1,2.
 Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ 2), bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung der GRZ bis zu max. 0,8 ist dann zulässig, wenn das Maß der Überschreitung durch eine zusätzliche Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) in gleichem Maß, über das bauordnungsrechtliche Erfordernis hinaus, ausgeglichen wird.
2.2 Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)
 Die zulässige Gebäudehöhe ist auf max. 19,4 m üNN begrenzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schmonelemente oder Aufzugsüberfahrten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt, dabei ist eine Gebäudelänge bis zu 96,0 m zulässig.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist grundsätzlich sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich innerhalb der Bauverbotszone und entlang der Grundstücksgrenze zur ehem. L 3093 sind Stellplatz- und Garagenflächen festgesetzt (s. Rubrik D, -Kennzeichnungen und Hinweise- Nr. 7 -Verkehrsrechtliche Belange-).

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a u. b BauGB)

- 5.1 Gewässerschutzstreifen:** Entlang der nordwestlich gelegenen Grabenparzelle ist ein Uferstrandstreifen zum Schutz des Gewässers ausgewiesen. Die Flächen sind einer Sukzession zu überlassen.
- 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten:** Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldreinemachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden den Vogel- und Kleinsäugerarten gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen. Ausnahmen sind mit der UNB des Landes Marburg-Biedenkopf abzustimmen.
- 5.3 Nisthilfen:** Innerhalb des Plangebiets sind mind. 5 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 5.4 Lichtquellen:** Für Garten-, Straßen- und Wegebeleuchtungen sind energiesparende Lampen, mit geringst-möglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

- 1. Dachgestaltung**
 Als Dachform sind ausschließlich flachgeneigte Pult oder Flachdächer mit einer Dachneigung (DNI) von 0 -15° zulässig. Die Dächer sind als Grunddach (extensive Begrünung) oder zur Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen auszubilden.
- 2. Verwertung des Niederschlagswassers**
 Das anfallende Niederschlagswasser ist in die nördlich angrenzende Grabenparzelle 38 einzuleiten. Da die bisher versiegelten (Asphaltflächen) zukünftig in wasser-durchlässiger Bauweise hergestellt werden und zumindest ein Teil der Dachflächen als Grunddach ausgebildet werden, fällt lediglich eine geringe Restmenge des einzuleitenden Niederschlagswassers an.
- 3. Grundstücksfreiflächengestaltung und Einfriedigungen**
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten baulich benötigt werden, mit standort-gerechten, heimischem Pflanzgut (Laubsträucher, Bodenbedecker, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen aus regionalen Ansätzen) landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von flächenhaften Schotter-, Stein- und Kiesschüttungen sind unzulässig, es sei denn, sie dienen dem Spritzwasserschutz am Gebäude.

4. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Weimar.

5. Einfriedigungen
 Einfriedigungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind nur als Laubholzhecken zulässig. Grundstückerfriedung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich als Hecken, Drahtgeflecht / Stabflügel oder Holz in senkrechten Gliederung i. V. mit der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Der Bodenabstand von Zaunen darf das Wechselt von bodengeneigten Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken und muss mindestens 15 cm betragen. Mauern oder Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstücken handelt.

6. Werbeanlagen
 Die Anbringung oder Aufstellung von Werbeanlagen ist innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

D. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmätern
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, unter Hinweis auf § 21 HDStSchG, unverzüglich anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange
2.1 Verwertung von Niederschlagswasser
 Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann (s. Festsetzung C 2).

3. Schutz bestehender und geplanter Leitungen
 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind ent-sprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungs-trägers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4. Arten- und Biotopschutz
 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig bzw. Besiegler der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5. Kampfmittel
 Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

6. Bodenschutz/ Bodenbelastung
 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenabnahme (z. B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.

Außer den bereits getroffenen Festsetzungen sind folgende eingriffsmindernde Maßnahmen geeignet, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu mindern:
 • Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Boden
 • Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (IDN 18915, DIN 19731)
 • Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
 • Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB) von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
 • Lagerung Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen, die Höhe der Boden-Mielen sollte 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmielen dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrgliedriger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosions- schutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
 • Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
 • Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien
 • Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Enggrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden
 • Zu Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe 'Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen-HMKVL, Stand März 2017, 'hilfsweise herangezogen werden

7. Verkehrsrechtliche Belange
 • Die innerhalb der Bauverbotszone der L 3387 festgesetzten Stellplatz- und Garagenfläche sind ausnahmsweise zulässig (HM Dillenburg v. 05.03.2021).
 • Die Nutzung der im VEP festgesetzten Ein- und Ausfahrt von der Parz. 18 zur L 3387 ist ausschließlich für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zulässig.

Zeichenerklärung
 gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

11 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl GFZ
 GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,5

2.2 Grundflächenzahl GRZ
 GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise a

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:
 Bäume

6. Sonstige Planzeichen

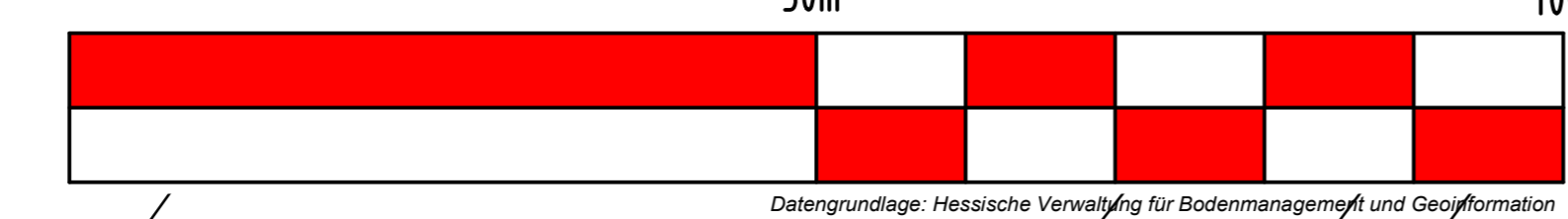
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze St
 Garage/Carports Ga

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich ausschließlich für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	7/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 17.09.2020 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.03.2021.

_____ Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021.

Die Bekanntmachung erfolgte am 25.03.21.

_____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

_____ Bürgermeister

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

Weimar, den _____

_____ Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____

_____ Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WEIMAR
 GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE WEIMAR ALTE BAHNHOFSTR. 31 35096 WEIMAR

VEP "AN DER UMGEHUNGSSTRASSE" IN DER GEMARKUNG NIEDERWEIMAR

OBJEKT NR. 20/435	ENTWURF	MASS-STAB 1 : 500
----------------------	---------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Februar 2021, März 2021

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SMH GEPRÜFT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
 AM VOGELHERD 51 - 35043 MARIENBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de