

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf dem Mühlberg"



Plankarte 1
Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellung**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4**
172

Planzeichen

- SO_{IV} Sondergebiet Zweckbestimmung "Holzverarbeitung"

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, vgl. Ziffer 1.2.1; hier:
- OK_{Geb} Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Wirtschaftsweg (öffentlich)
- Betriebsweg (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Waldgefährdungsbereich

Sonstige Darstellungen

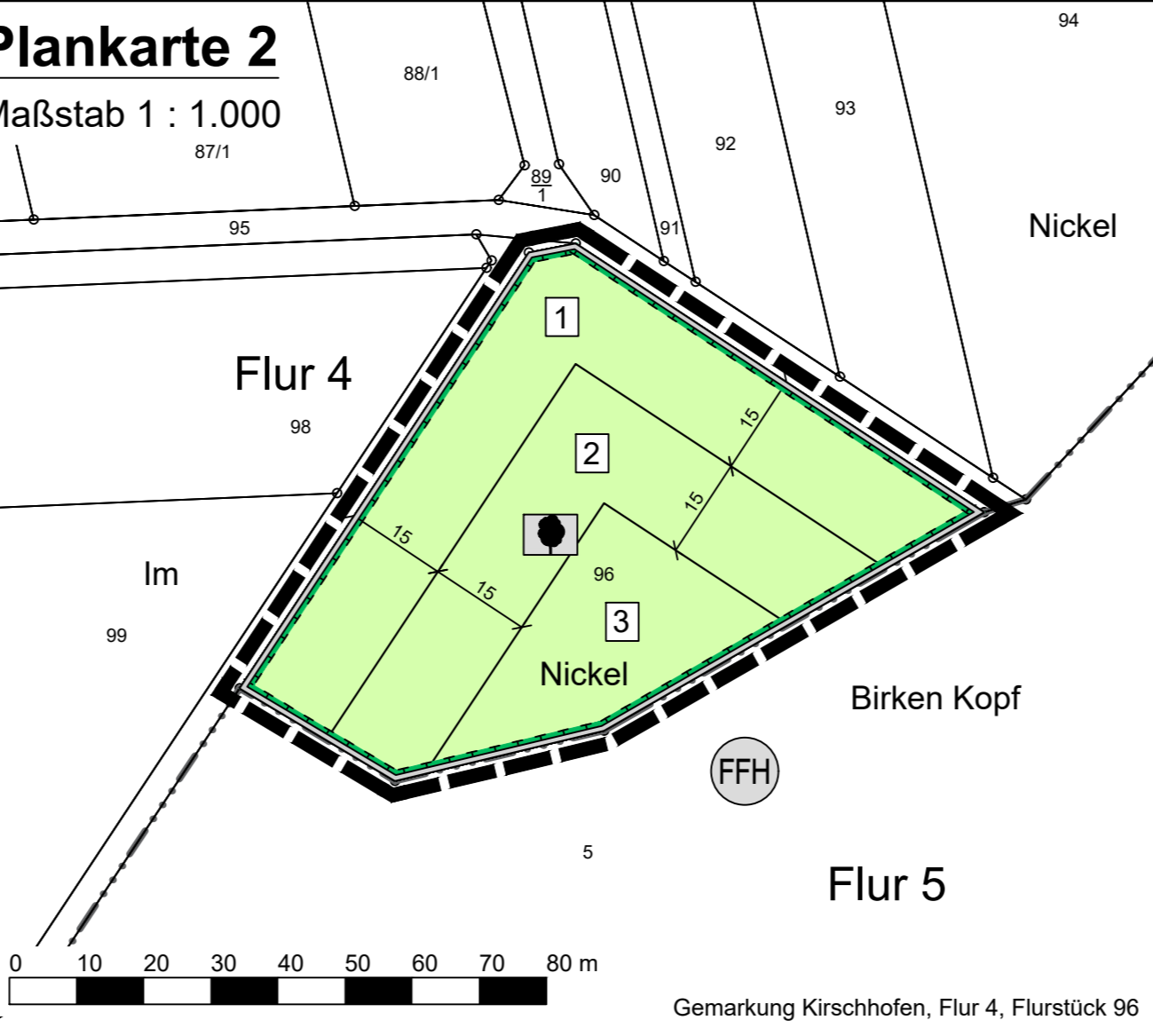
- Bemaßung (verbindlich)
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan
- Gebäudebestand, einschließlich Überdachung

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat, 5515-303, Lahntal und seine Hänge)
- Landschaftschutzgebiet (Auenverband Lahn-Dill)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	OK _{Geb}
1	SO _{IV}	0,8	8,5 m



Plankarte 2
Maßstab 1 : 1.000

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innere der sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ (SO_{IV}) ist ein Betrieb zur Holzverarbeitung mit den zugehörigen baulichen und technischen Anlagen zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung, Trocknung und Versandaufbereitung sowie dem Betriebszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ist eine Fahrzeug-, Maschinen-, Werkzeug- und Lagerhalle zur Holztrocknung zulässig.

1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel, einschließlich baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind und der Lagerung von Holz dienen (z.B. Boxen, Körbe, Ständer), zulässig.

1.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Lager- und Abstellflächen für Fahrzeuge, Maschinen sowie Container zulässig.

1.1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung D sind bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen und spalten) zulässig.

1.1.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung E ist ein Pferdehänger mit maximal 2 Pferdeboxen zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung der Gebäude ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.

1.2.2 Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb von Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.1 Gehwege, Lagerflächen für unbehandeltes Holz, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen und Schotter, zu befestigen. Untergründe aus Hackschnitzel/ Sägespänen und Vegetationsdecken sind ebenso zulässig.

1.4.2 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten (geschlossenes Gehäuse) mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) - warmweiße Lichtfarbe, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Freistrahlende Wandleuchten und Bodenstrahler sind unzulässig.

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

Entwicklungsziel: Gestufter Waldrand

Maßnahmen: Zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes ist der Flächenanteil Nr. 1 als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln (Maßnahmenempfehlung: Einsatz einer Gras-Kraut-Mischung regionaltypisches Saatgut, Ursprungsgebiet 7; Mahd ab August; Abfuhr des Mahdguts). Innerhalb des Flächenanteils Nr. 2 ist ein strauchreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Je 5 m² ist ein Strauch der Artenliste Nr. 2 zu pflanzen, sodass sich auf der Fläche 2 ein Verhältnis von Strauch zu Baum von 2 zu 1 ergibt. Innerhalb des Flächenanteils Nr. 3 ist ein baurreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Je 10 m² ist ein Kleinbaum der Artenliste 2 oder je 20 m² ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, sodass sich auf der Fläche 2 ein Verhältnis von Kleinbaum zu Baum von 1:2 ergibt. Die Maßnahmenfläche ist in dieser Form zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht heimische Arten sind sukzessive durch heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten 1 bis 3 unter Ziffer 3.1 zu ersetzen.

1.7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

Innere des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit und braun) zu verwenden.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen. Bei Neuerrichtung dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Artenliste 2 (Kleinbäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Prunus pyrastis - Wildbirne
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aria - Echte Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling
- Sorbus torminalis - Elsbeere

Artenliste 3 (Sträucher):

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Gemeinde Hasel
- Crataegus spec. - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Echter Faulbaum
- Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt

- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa spinosissima - Bübnellrose
- Rosa villosa - Apfelfrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2.2 Das Plangebiet wird unterirdisch durch die denkmalgeschützte „Lahntalbahn III“ gequert.

3.3 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weilburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3.4 Schutzgebiete

3.4.1 Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Lahntal- und seine Hänge“ (ID-Nr. 5515-303).

3.4.2 In Bezug auf das Landschaftschutzgebiet „Auenverband Lahn-Dill“ wurde ein Entlassungsverfahren angestrebt. Zwischenzeitlich ist das Änderungsverfahren zum Landschaftschutzgebiet „Auenverband Lahn-Dill“ abgeschlossen. Die Verordnung wurde am 09.01.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht und ist in Kraft getreten.

3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

b) Bestandsgebäude (inkl. Gartenhaus) sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vorfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

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 Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

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

Weilburg, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Weilburg, den _____

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

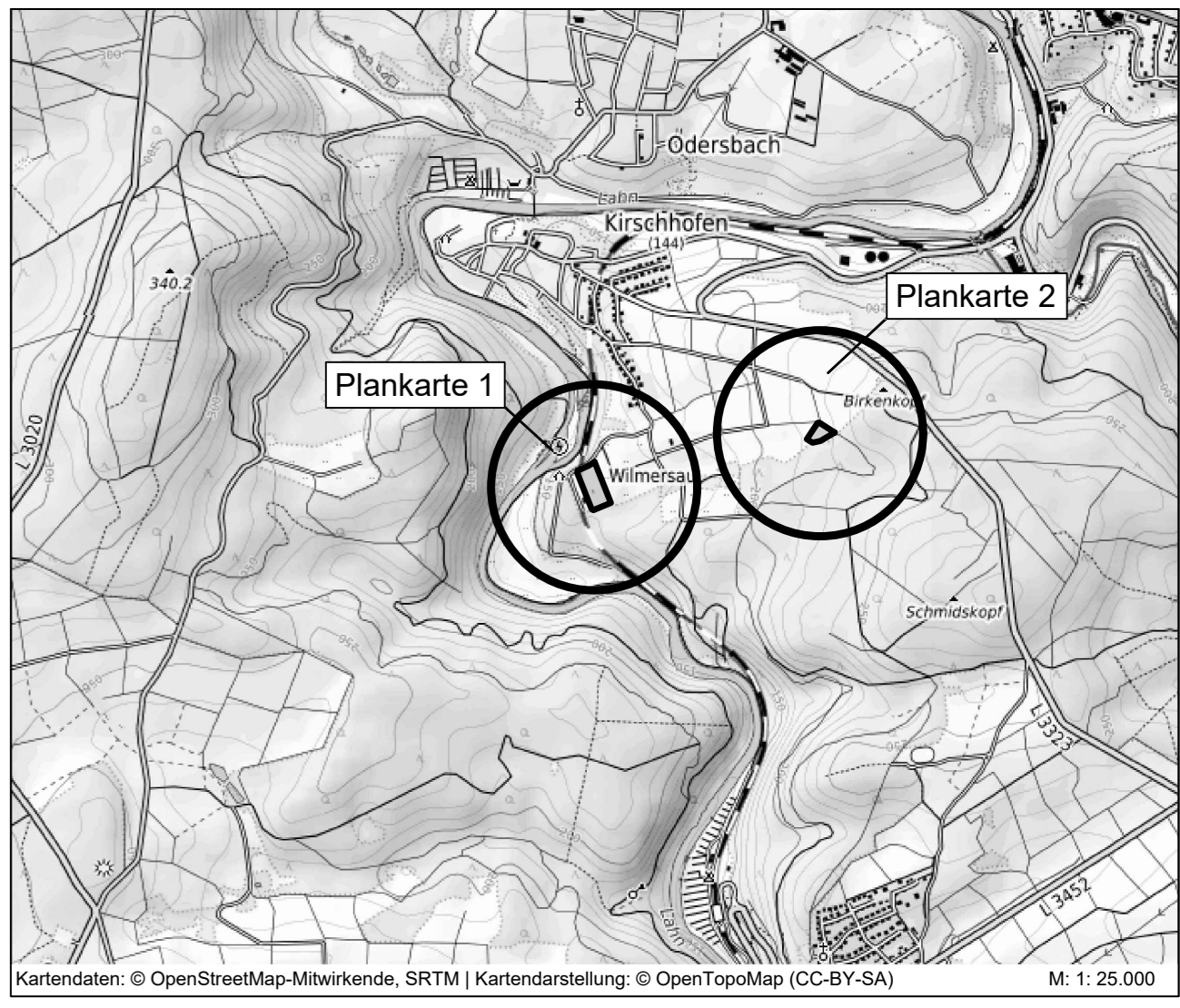
Bürgermeister

Bürgermeister

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Weilburg\SUB\0000\AutoCAD\BZ_BP_Auf_dem_Mühlberg.dwg

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Auf dem Mühlberg"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wehbergen | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 07.07.2022
10.11.2023

Entwurf

Projektleitung: Roesing
CAD: Voith
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 20-2306