



# Gemeinde Löhnberg Bebauungsplan "Grüner Weg" 2. Änderung



## VERFAHENSÜBERSICHT

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am \_\_\_\_\_ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

### OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

### ERNEUTE OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §4a(3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Löhnberg, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Löhnberg, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Löhnberg, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

## LEGENDE

- Ia. Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Innerhalb der als Sondergebiet Einzelhandel (SOEZH) sind zulässig:
    - ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm, davon 800 qm für Lebensmittel und 200 qm für Getränke,
    - Betriebe des Lebensmittelhandwerks und angeschlossener Gastronomie (z.B. Bistro),
    - Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Fliesenfachmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm,
    - Anlagen für sportliche Zwecke,
    - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
    - Gebäude und Räume für freie Berufe.
  - Zulässige Grundfläche: Es wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen nicht mitzurechnen sind.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
  - Nicht durch Gebäude, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Wege überbaute Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu begrünen.
  - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen.

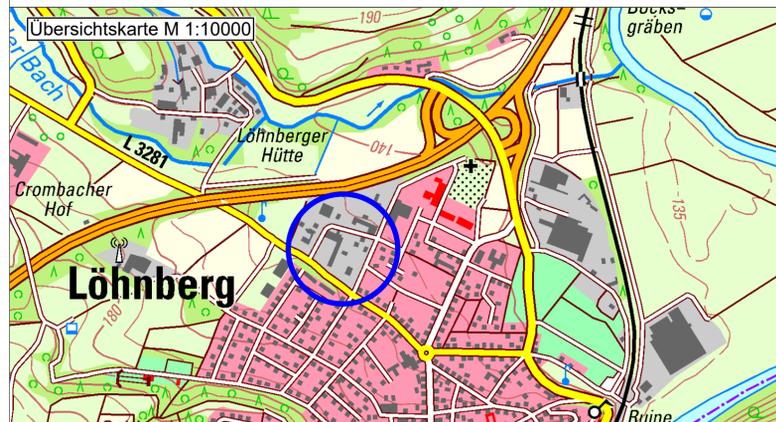
### Hinweise:

#### Denkmalschutz:

Gemäß § 20 DSchG sind Entdeckungen von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten

### Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
  - SOEZH: Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel
- Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)**
  - GRZ: Grundflächenzahl
  - OKAttika: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Attikahöhe über Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß)
- Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)**
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§9(1)11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsflächen (§9(1)12 BauGB)**
  - hier: Trafostation
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
  - Bauverbotszone und Baubeschränkungszone
  - Plangebietsseitiger Fahrbahnrand der L 3281
  - Trennstreifen der L 3281
  - Bushaltestelle
  - Fuß- und Radweg



Gemeinde Löhnberg  
Bebauungsplan "Grüner Weg"  
2. Änderung



Planverfasser:  
KuBuS planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar  
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22



Maßstab: 1 : 500	Planstand: Entwurf	Format: 721 / 598 mm	Plandatum: 07.12.2021	Projektnummer: 2.81-35792-01
---------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------