

**Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**SO** Sondergebiet gem. § 11 BauNVO; Zweckbestimmung: Lebensmittelmärkte. In dem SO-Gebiet ist ein Lebensmittelmärkte mit maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**0,6** Grundflächenzahl  
**1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß; Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO Garageschosse unberücksichtigt.  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**TH 6,00** maximal zulässige Traufhöhe in Metern, jeweils gemessen ab Oberkante vorhandener Fahrbahnbelag der Bundesstraße 255 (Herborner Str.) bis zur Schnittkante Außenfassade/Dachhaut.
- Bauweise, Baugrenze, nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**o** offene Bauweise  
**---** Baugrenze  
**■** nichtüberbaubare Grundstücksfläche  
**Freiflächen**  
**3.1** Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**3.2** Die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind sinngemäß der Planzeichnungen als Pflanzflächen mit differenziertem Artenspektrum laut Bepflanzungsschema und Artenliste zu bepflanzen (siehe Festsetzung Nr. 8).  
**3.3** Aus Bodenschutzgründen (vgl. Festsetzung 7.3) sind alle Parkplätze in einer wasserundurchlässigen Ausbaubauweise herzustellen, so dass der Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 HBO)**  
**4.1** **SD/WD/PD 18°-45°**  
**Dachform und Dachgestaltung**  
 Im SO-Gebiet sind für Hauptdächer nur Sattel-, Walms- und Pultdächer von 18° bis 45° Dachneigung zulässig. Auf- und Ausbauten aus Glas oder glw. sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte Dachneigung über- oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.  
**4.2** **Fassadengestaltung**  
 Bauliche Anlagen sind in Werkstoff-, Farb- und Fassadengestaltung durch Gliederung und Proportion einzelner Gebäudeteile so auszuführen, dass sie nicht verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild in Nah- und Fernwirkung beeinträchtigen. Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen sind nicht zulässig.  
**4.3** **Einfriedigungen**  
 Das Grundstück ist umlaufend mit einem mindestens 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und mit einheimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Um das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einzuschränken beträgt der Bodenabstand mindestens 15 cm. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist außerhalb von Öffnungszeiten geschlossen zu halten.  
**4.4** **Abfall- und Wertstoffbehälter**  
 Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzuschirmen.  
**4.5** **Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden, auf Dachflächen und sowohl auf überbaubaren als auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden (s. auch Hinweise und Kap. 3.5 Begründung).
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
**5.** **Straßenbegrenzungslinie**  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 Einfahrtsbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- unterirdisch, Abwasserkanal DN 900 des Abwasserverbandes
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
**B** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Fläche zum Anpflanzen einer Baumhecke zur Ortsrandeingerührung. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Bäume (b) gem. nachstehender Artenliste und eine Gehölzanzpflanzung (h) mit einem gegenseitigen Mindestpflanzabstand von 1,00 m und einem differenziertem Artenspektrum unter ausschließlicher Verwendung von Gehölzen aus nachstehender Artenliste anzulegen und zu unterhalten. Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16  
 (b) Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
 (b) Eiche - Fraxinus excelsior  
 (b) Feldahorn - Acer campestre  
 (h) Hainbuche - Carpinus betulus  
 (h) Hasel - Corylus avellana  
 (b) Spitzahorn - Acer platanoides  
 (h) Vogelkirsche - Prunus avium  
 (h) Wildapfel - Malus sylvestris  
 (h) Weißdorn - Crataegus laevigata/ monogyna  
**H** Innerhalb dieser Fläche ist eine mind. zweireihige Heckengehölzanzpflanzung mit einem gegenseitigen Mindestpflanzabstand von 1,00 m und einem differenziertem Artenspektrum unter ausschließlicher Verwendung von Gehölzen aus nachstehender Artenliste anzulegen und zu unterhalten.  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Hasel - Corylus avellana  
 Weißdorn - Crataegus laevigata/ monogyna  
 Pro 6 Stellplätze ist ein Hochstamm der zuvor genannten Artenliste der Ortsrandeingerührung anzupflanzen. Im Bereich der Stellplatzflächen ist pro Baum eine mind. 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen. Zudem sind diese Bäume mit geeigneten Rammschutzmaßnahmen (z.B. Poler) zu schützen.
- 7.1 Fassaden- und Mauerbegrünung**  
 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 qm große, fensterlose ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände sowie Mauern und Sichtschutzwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen.  
 selbstklimmende Arten:  
 Eonymus fortunei "Radicans" - Kletterspindelstrauch  
 Hedera helix - Efeu  
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
 Parthenocissus quinquefolia - Jungferweinstock  
 "Engelmannii" - Jungferweinstock "Engelmannii"  
 Arten, die Kletterhilfe benötigen:  
 Aristolochia macrophylla - Pfleifenwinde  
 Clematis spec. - Waldrebe in Sorten  
 Lonicera spec. - Geißblatt in Sorten  
 Polygonum aubertii - Knöterich  
 Wisteria sinensis - Blauregen
- 7.2 Grundwasserschutz und -neubildung**  
 (Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser)  
 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/qm projizierte Dachfläche zu berechnen. Das Zisternenvolumen ist auf max. 10 cbm zu begrenzen. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.
- 7.3 Bodenschutz**  
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zur Höhe von 2,00 m zugelassen (s. auch 7.1).  
 Kühl- und Lüftungsggregate sind baulich so zu platzieren, dass die südwestliche Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt wird.
- 9. Sonstige Planzeichen**  
**st** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten; Die Stellplatzgröße beträgt abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weimar minimal 12 qm.  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; gleichzeitig Schutzstreifen des Abwasserkanals, der von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Begünstigter: Abwasserverband / Gemeinde Weimar  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10. Hinweise**  
 Im Kapitel 3.5 der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise über das Auffinden von Bodendenkmälern sowie die Auswirkungen und Vorbelastungen der angrenzenden Bahnanlagen dargelegt.
- 11. Katasteramtliche Übernahmen**  
 Flurgrenze **Fl. 5** Flurnummer  
 Flurstücksgrenze **219** Flurstücksnummer  
 vorh. Bebauung ++++++ Wasserschutzgebietsgrenze

**BEBAUUNGSPLAN NR. 06.14 „DIE HOLLERÄCKER“ DER GEMEINDE WEIMAR - ORTSTEIL NIEDERWEIMAR**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. 2001 S. 1950), in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361 - 397)

**BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES**  
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den \_\_\_\_\_  
 Siegel \_\_\_\_\_  
 Katasteramt \_\_\_\_\_

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung beschlossen am 22.8.2001.

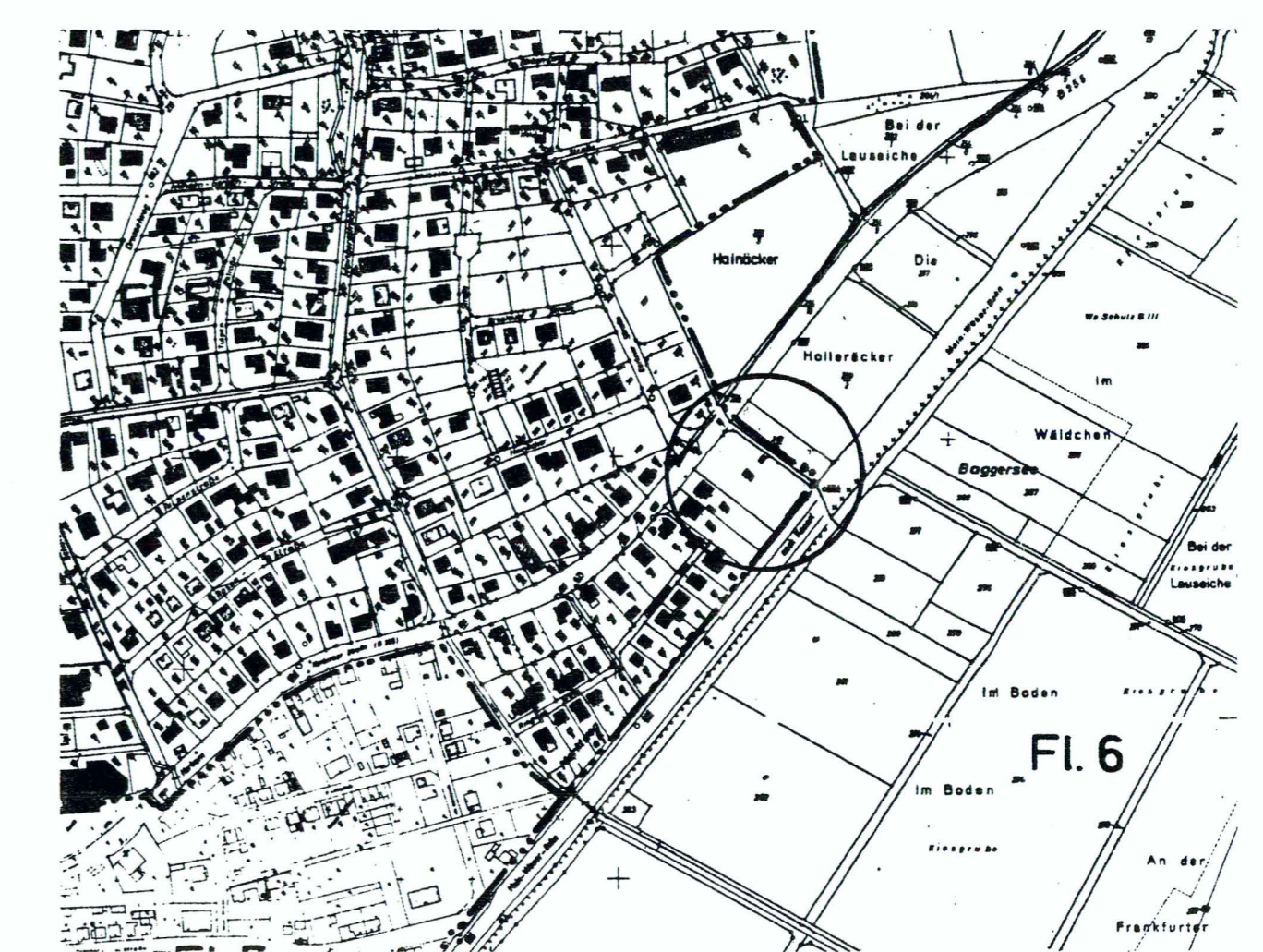
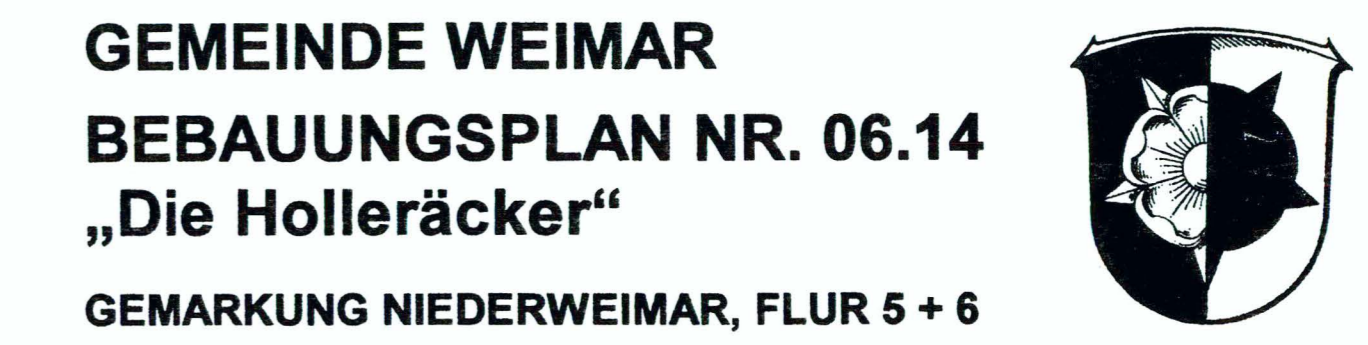
**1. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18. 10. 2001 bis 19. 11. 2001 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 11. 10. 2001 vollendet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. 10. 2001 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

**2. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 21. 1. 2002 bis 22. 2. 2002 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 10. 1. 2002 vollendet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. 1. 2002 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am 7. 3. 2002 beschlossen worden.

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 01. Aug. 2002 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**GEMEINDE WEIMAR**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 06.14**  
**„Die Holleräcker“**  
**GEMARKUNG NIEDERWEIMAR, FLUR 5 + 6**



<b>Gemeinde Weimar</b> Der Gemeindevorstand Alte Bahnhofstraße 31 35095 Weimar - Niederweimar Telefon 06421 / 9740-0 Telefax 06421 / 77404	Bearbeiter: <b>VARI-ANTE</b> Stadtplanungsbüro Schloßblick 71 57074 Siegen Telefon 0271 / 62882 Telefax 0271 / 65389
---	--