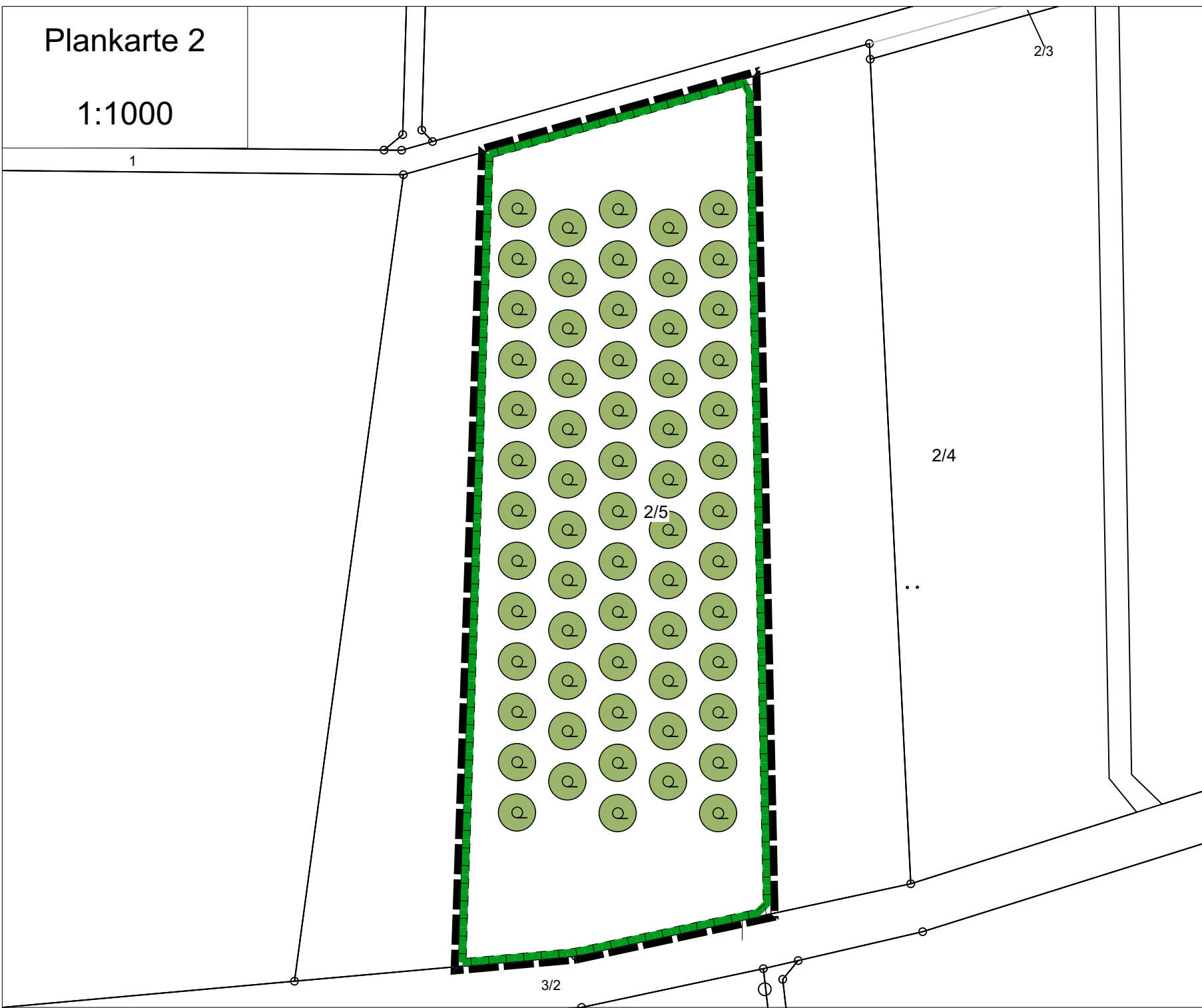
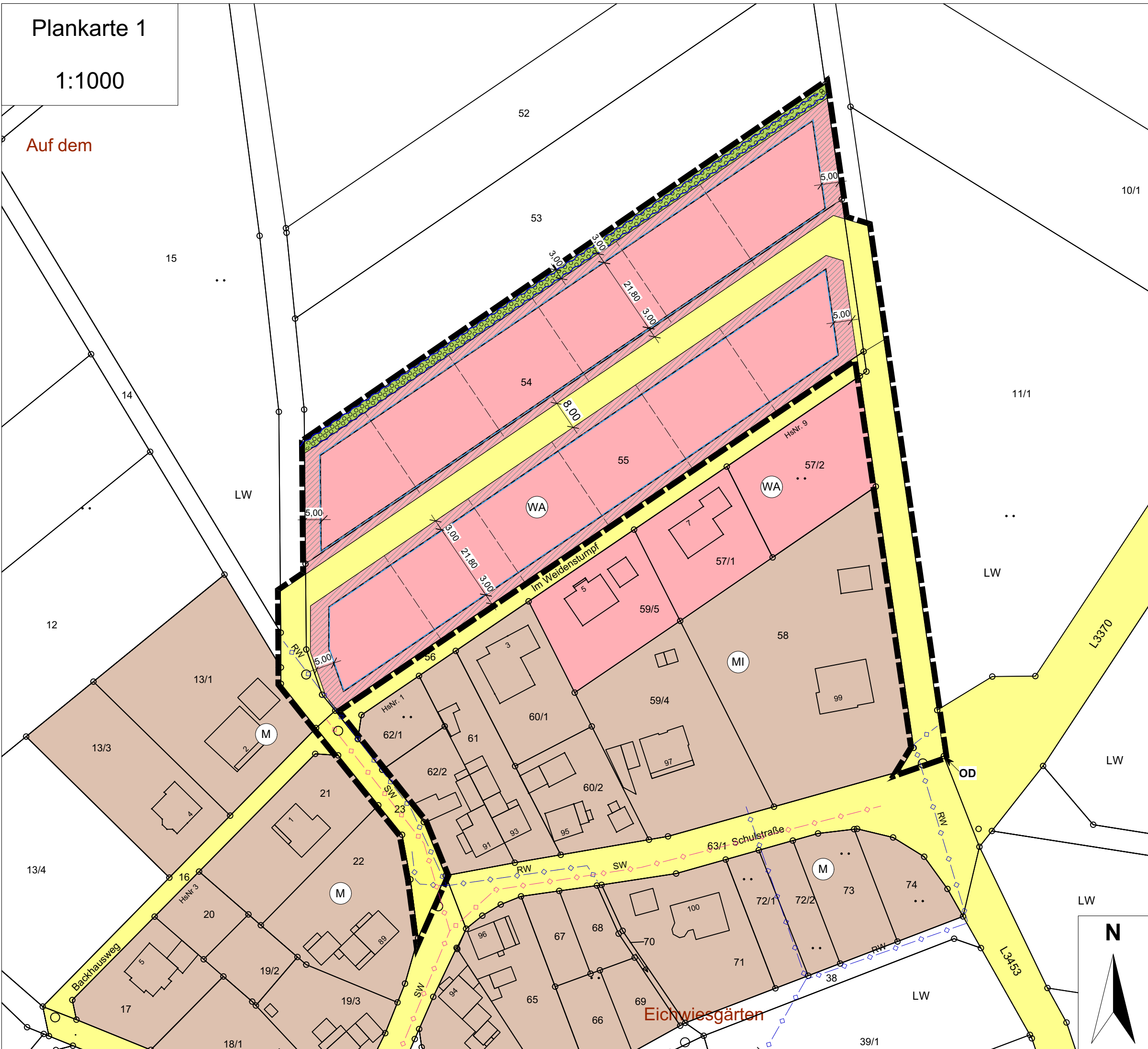




Marktflecken Merenberg, Ot. Barig-Selbenhausen

Bebauungsplan „Obig dem Weidenstumpf“



I. RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Plansicherstellungsgesetz (PlanSIG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung geltenden Fassung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

1. **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
2. **Planzeichen**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2.1 Grundflächenzahl
- 2.2.2 maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 Baugrenze, überbaubare Fläche
nicht überbaubare Flächen
- 2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 2.5 Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.5.1 unterirdisch
- 2.5.2 Regenwasser / Schmutzwasser
- 2.6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)
- 2.6.1 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- 2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
- 2.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Plankarte 1)
- 2.7.2 Entwicklungsziel: Zu extensivierende Wiese (Plankarte 2)
- 2.7.3 Entwicklungsziel: Pflanzung von 63 heimischen Solitärbäumen (Plankarte 2)
- 2.8 Sonstige Planzeichen
- 2.8.1 Bemaßung
- 2.8.2 Unverbindliche Grundstücksgrenze
- 2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2.8.4 Mischbaulfläche
- 2.8.5 Mischgebiet
- 2.8.6 Beginn der Ortsdurchfahrt

Nutzungsschablone:

Baugebiet	GRZ	GH _{max}	Geschosse	Bauweise
WA	0,4	8,5m	II	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
- 1.1. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.1 Der maximal zulässige Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 40 %. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden
- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Als Gebäudeoberkante gilt der First bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gebildet.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)**
- 3.1 Für das Plangebiet ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 3.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, wobei die zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung ausgeführt sein muss, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 3.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und oberirdische PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen, die zulässige Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen darf maximal 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen.
- 4.2 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Smart-Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen.
- 4.4 Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 qm sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Verwendung von nicht durchwurzelbaren Folien oder auch von Kunstrasen ist bei der Gestaltung von Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.
- 4.6 Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm bis 15 cm auszuführen. Der Aufbau des Gründachs muss dauerhaft funktionsfähig sein und unterhalten werden.
- 4.7 Ausgenommen von der Dachbegrünung sind nur Dächer mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, sofern diese mindestens 70% der Dachfläche belegen und eine Dachbegrünung technisch unmöglich oder unzweckmäßig machen. In diesem Fall ist die restliche, nicht belegte Dachfläche zu begrünen, falls technisch möglich.
- 4.8 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1-reihige Strauchpflanzung mit eingeschalteten kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Abstand der Sträucher 1,5 m, alle 10 m ist stattdessen ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Artenwahl der Sträucher orientiert sich an der Pflanzenliste. Mindestgröße Sträucher 2xv, 60-100 cm. Mindestgröße Bäume: Hochstamm 2xv, 10-12 cm. Bei Erfordernis Ausmähen hochwüchsiger Ruderalvegetation in den ersten 3 Jahren und/oder Schutz vor Wildverbiss. Ausfälle von Bäumen oder von mehr als 10 % der Sträucher sind nachzupflanzen.
- 4.9 Im Bereich der Plankarte 2 ist die zu extensivierende Wiese 2-mal jährlich zu mähen, und zwar ab 15.06. und ab 01.09. Das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknung abzuräumen und nach Möglichkeit landwirtschaftlich zu nutzen. Nicht zulässig sind jede Art von Düngung, Beweidung, Bodenpflegemaßnahmen und Einsaaten.
- Pro 150 m² und in 5 Reihen ist ein heimischer Laubbaum der Arten Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Spitzahorn (Acer platanoides) und Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen. Mindestgröße Hochstamm 2xv mit 10-12 cm Stammumfang. In den Anfangsjahren tiefhängende Zweige sind zurückzuschneiden, Pflanzausfälle nachzupflanzen. Später sind nur noch herabgebrochene Äste zu entfernen.
5. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 5.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen werden die in den Plankarten 1 und 2 festgesetzten Maßnahmen als Ausgleich zugeordnet.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**
- Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walim- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
2. **Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.1 Einfriedungen sind ausschließlich in offener Form (Maschendrahtzäune, Holzstaketen oder Doppelstabmatten) zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,70 m über der tatsächlichen Geländeoberkante.
3. **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**
- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- 3.2 Großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III c. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Denkmalschutz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
2. **Verwertung von Niederschlagswasser**
- 2.1 Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- 2.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- 2.3 Das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 5 cbm betragen.
3. **Bodenschutz**
- 3.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
- 3.2 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.
- 3.3 Die einschlägigen Normen und insbesondere das Infoblatt des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat „Bodenschutz für Bauausführende“ sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.
4. **Artenschutzrechtliche Hinweise**
- 4.1 Auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG wird hingewiesen.
- 4.2 Hinsichtlich der Vermeidung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG gilt:
- Gehölzrückschnitte und -rodungen erfolgen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode und unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartierung durch Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.
 - Vor der Rodung im Winterhalbjahr ist durch einen Fachgutachter zu überprüfen, ob potenzielle Winterquartiere von Fledermäusen betroffen und diese tatsächlich besetzt sind. Falls Individuen der geschützten Arten angetroffen werden, ist in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vorzunehmen.
5. **Pflanzenliste standortgerechter Gehölze**
- Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- | | | | |
|---|---|---|---|
| Großkronige Bäume
<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Acer platanoides</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Fraxinus excelsior</i> | Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Rot-Buche
Gewöhnliche Esche | <i>Quercus petraea</i>
<i>Quercus robur</i>
<i>Tilia cordata</i>
<i>Tilia platyphyllos</i> | Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde |
| Bäume 2. Ordnung
<i>Acer campestre</i>
<i>Betula pendula</i>
<i>Carpinus betulus</i> | Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche | <i>Populus tremula</i>
<i>Salix caprea</i>
<i>Sorbus aucuparia</i> | Espe
Sal-Weide
Eberesche |
| Obstbäume
<i>Castanea sativa</i>
<i>Malus domestica</i> | Ess-Kastanie
Garten-Apfel (z.B. Berlepsch, Boskoop, Gewürzulkun, Goldparmäne, Gravensteiner, Heuchelheimer Schneepfäfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Pfirsichroter Sommerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner von Nordhausen)
Kultur-Birne (z.B. Bosc's Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne) | | |
| <i>Pyrus communis</i> | | | |
| <i>Prunus domestica</i> | | | |
| <i>Prunus avium</i> | | | |
| <i>Sorbus domestica</i> | | | |
| <i>Juglans regia</i> | | | |
| <i>Mespilus germanica</i> | | | |
| <i>Morus alba</i> | | | |
| Sträucher
<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>
<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Ligustrum vulgare</i> | Blutroter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Eingriffelter Weißdorn
Zweigriffelter Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster | <i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Rosa canina</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>
<i>Rosa tomentosa</i>
<i>Sambucus nigra</i> | Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder |
| Kletter- und Rankpflanzen
<i>Clematis vitiflora</i>
<i>Lonicera periclymenum</i> | Gewöhnliche Waldrebe
Deutsches Geißblatt | | Gewöhnlicher Efeu |

V. VERMERKE

- A. Verfahrensvermerke
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom _____ bis _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

- B. Ausfertigung
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Marktflecken Merenberg, den _____ Bürgermeister _____

- C. Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____
- Marktflecken Merenberg, den _____ Bürgermeister _____

Marktflecken Merenberg,
Ot. Barig-Selbenhausen

Bebauungsplan „Obig dem Weidenstumpf“

Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

	Format	127x60	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung / Planstand	Datum		Bearbeiter	/ digit. Bearbeiter
Vorentwurf	03.11.2025		H. Christophel / M. Werner	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 12
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com