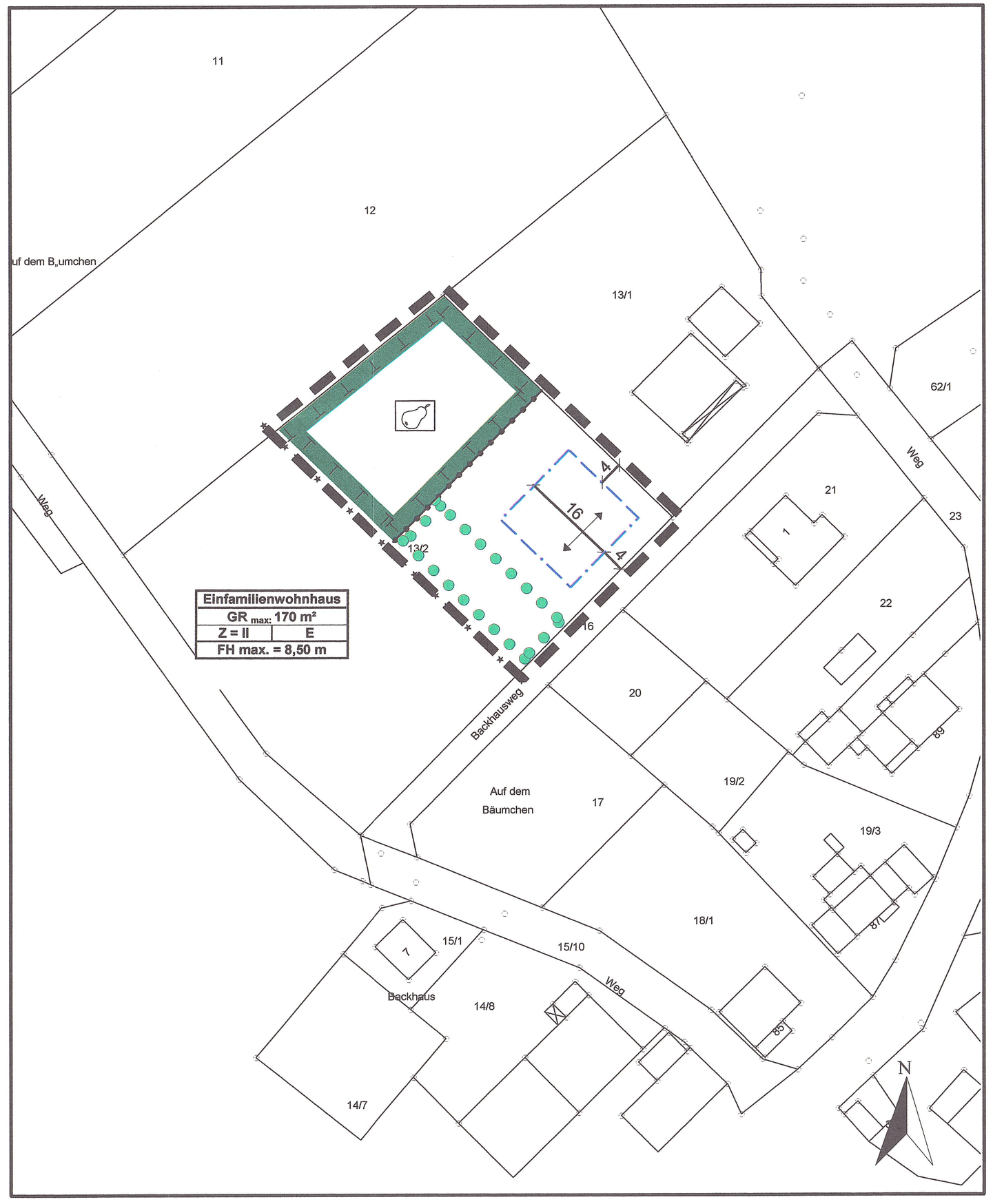
Gemeinde Merenberg,
Ortsteil Barig-Selbenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Auf dem Bäumchen“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- 2 — Flurnummer
- 841 — Polygonpunkt
- 13/2 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- $GR_{max.}$ — Maximal zulässige Grundfläche
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt

Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hier: Entwicklungsziel „Streuobstwiese“

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

- hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Kennzeichnung

- * * * * * — Beabsichtigte Teilungsgrenze des Flurstücks 13/2

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO:

   Die maximal zulässige Grundfläche von 170 m² beinhaltet die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zuwegung und Terrassen.
   Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 170 m² darf durch die Grundflächen der aufgeführten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.1 Maßnahmen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
   a. Je angefangener 100 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum bewährter Sorten zu pflanzen. Es ist eine zweireihige Obstwiese anzulegen mit insgesamt mindestens 10 Obstbäumen.
   b. Die Fläche ist mit einer krautreichen Wiesenmischung einzusäen.
   c. Das Grünland ist extensiv zu pflegen.
   d. Die Ausgleichsfläche ist nicht einzuzäunen.

   Die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen und Pflegehinweise sind entsprechend der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag unter Kap. 4.3 formulierten Maßgaben durchzuführen.

2.2 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

2.3 Bei Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

3.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im südlichen Bereich mindestens ein großkroniger Laubbaum (3xv, 14-16 StU) oder alternativ ein Walnußbaum anzupflanzen.

3.2 Wenigstens 30% der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Laubbäumen zu bepflanzen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

1. Bei Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht lasierte Materialien dunkler Farbe (dunkelgrau, anthrazit, schwarz) zulässig. Ausdrücklich unzulässig sind blaue und grüne Farben, zementfarbene Materialien, großmaßstäbige gewellte Faserzementplatten und Dachpappe.
2. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen (Gauben, Zwerchhäuser) sind auch größere Neigungen zulässig. Garagen und PKW-Stellplätze (Carports) dürfen mit geringeren Dachneigungen errichtet werden.
3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke auszubilden. Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Holzzäunen oder aus Drahtgeflecht können in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder ausdauernden Rank- und Schlingpflanzen zugelassen werden.
2. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
3. Die Fassaden von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2)1 Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden. § 3(1)1 HBO bleibt unberührt.

§ 6: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

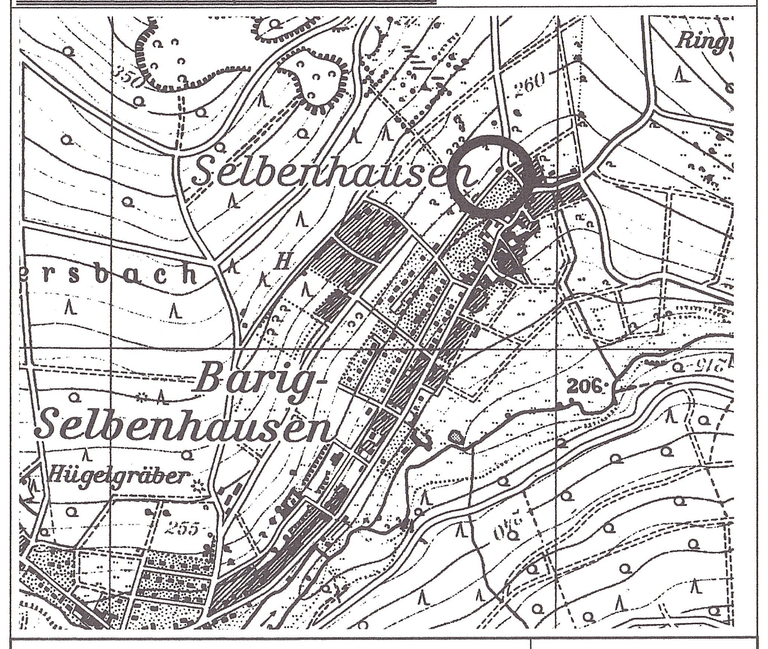
1. Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung und der Entwurfsoffenlage gem. § 3(2) BauGB	08.09.2000
2. Entwurfsoffenlage	vom 18.09.2000 bis 18.10.2000
3. Satzungsbeschluss	14.12.2000
4. Inkrafttreten	10. Feb. 2001

Merenberg, den 15. Feb. 2001

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Merenberg, Ortsteil Barig-Selbenhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf dem Bäumchen“ - Satzung -	Datum: 4/2000 zul. überarb.: 9/2000 Verm.g.: bearb.: C. Müller gez.: jbs gepr.: Plangröße (in cm): 104 x 60 Maßstab: 1:500
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114, 35440 Linden – Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSMueller@aol.com	