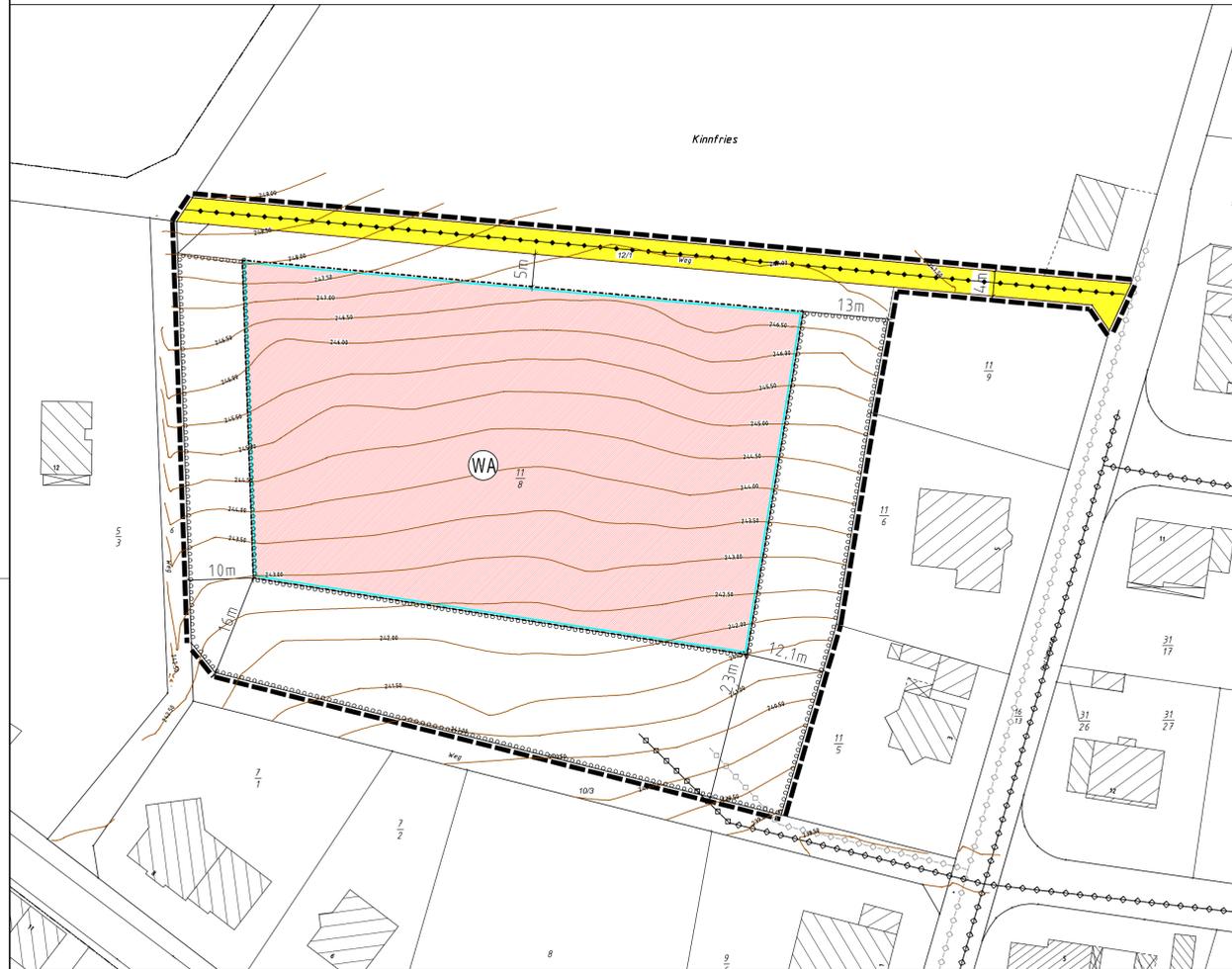




Markt Flecken Merenberg, Ortsteil Barig- Selbenhausen Bebauungsplan „Auf dem Kinnfries“



Baugebiet	GRZ	GFZ	FHmax	Bauweise
WA	0,3	0,6	11 m	o

I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- FHmax maximal zulässige Firsthöhe, gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen, (§ 9(1)2 BauGB)**
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit wassergebundener Decke
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9(1)13 BauGB)
- Hauptwasserleitung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bemaßung
- Nachrichtliche Übernahme**
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung

III. Textliche Festsetzungen:

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)**
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet:**
Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 Abs. 1 und 19 BauNVO)**
 - 2.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 - 2.2 Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
 - 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
 - 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
5. **Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 5.1 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
 - 6.1 Die Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten hat mit wasserdurchlässigen Decken zu erfolgen.
 - 6.2 Mindestens 25% der nicht überbaubaren Flächen und der Flächen für Anpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2./3. Ordnung und/oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m² und ein Strauch 5m².

6.3 Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Mittlere bis große Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wild-, Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Weißbuche	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Hainbuche, Weißbuche	Salix rubens	Fahnenweide
Castanea sativa	Echte Kastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rothbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Eiche	Ulmus laevis	Flatterulme
Populus tremula	Zitterpappel, Espe, Aspe		

Nicht zu pflanzen sind wegen Verwundungsgefahr die aus Nordamerika stammenden Bäume Robinie (Robinia pseudacacia) und Späte Traubeneiche (Prunus serotina).

Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume sowie Elbe (=Laubbäume 3. Ordnung)			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Sorbus domestica	Speierling
Prunus mahaleb	Heckenkirsche	Sorbus torminalis	Eisbeere
Prunus padus	Frauentanne	Taxus baccata	Eibe
Pyrus pyramidalis	Wildbirne, Holzbirne	Ulmus glabra 1)	Bergulme
Salix caprea	Salweide	Ulmus minor 1)	Feldulme
Sorbus aria	Mehlbeere		

1) Feld- und Bergulme werden hier den kleinen Laubbäumen zugerechnet, da aufgrund der Ulmenkrankheit mit ihrem vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Gleichwohl sollten sie als für zahlreiche Insekten- und Vogelarten wichtige Baumart in Pflanzungen berücksichtigt werden.

Obstbäume (für geeignete Sorten wird auf die Baumschulatlage verwiesen)			
Juglans regia	Walnußbaum	Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Malus domestica	Apfelbaum	Prunus insititia	Reneclaudie, Mirabelle
Prunus avium	Säulbuche	Pyrus communis	Birnbaum

Sträucher > 1,5 m			
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Berberitze	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Häsel	Rosa canina	Heckenrose
Crotopagus laevigata	Zweigriffelg. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crotopagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Cytisus scoparius	Bergklee	Salix purpurea	Purpurweide
Euonymus europaeus	Pflaumenhülchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Faubaum	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Juniperus communis	Wacholder	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster		

- 6.4 Die Einfriedungen sind mit Ausnahme der vor Verbiss zu schützenden Gartenteile mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten. Durchlässe für Tierwanderung sind vorzuhalten.

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. und 2 HBO)

1. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

§ 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
4. Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.

III c. Nachrichtliche Hinweise

1. Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger im Zusammenhang mit Maßnahmen am Vöhlerbach und am Vöhler Weiher.
2. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
3. Werden Verlegungen von **Telekommunikationsanlagen** erforderlich, ist für das Vorhaben ein Baublaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
4. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Markt Flecken Merenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
5. **Niederschlagswasser**, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und gesundheitliche Belange entgegenstehen.
6. Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen
 - 6.1 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - 6.2 In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
7. **Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen**
Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
8. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** sind in dem Umfang zulässig, der für die Herstellung der Straßenkörper und des Plans der jeweiligen Gebäude einschließlich der Stellplätze innerhalb des Wohngebiets erforderlich sind.
9. Der zum Bebauungsplan gefertigte **Geotechnische Bericht** ist zwingend in einem Geotechnischen Entwurfsbericht als Grundlage für die tragwerksplanerische Prüfung und die Ausführung fortzuschreiben.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.12.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.06.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	30.06.-29.07.2016
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	4.08.2016
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.08.-12.09.2016
6. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.08.-12.09.2016
7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	15.09.2016
Merenberg, den 16.09.2016	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Auf dem Kinnfries“, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Merenberg, den 16.09.2016	Siegel der Gemeinde
	Bürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am	
Merenberg, den 19.09.2016	

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Markt Flecken Merenberg,
Ortsteil Barig- Selbenhausen
Bebauungsplan „Auf dem Kinnfries“
- Satzung -

Datum: 09/2016
Bearbeiter: H. Christophel
digit. erstellt: L. Wiemer
in: Geograf
Plangröße (in cm): 61 x 98
Maßstab: 1:500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114

35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 0640/3540-0 Fax: 0640/3503-30 e-mail: ben@plangr.de

