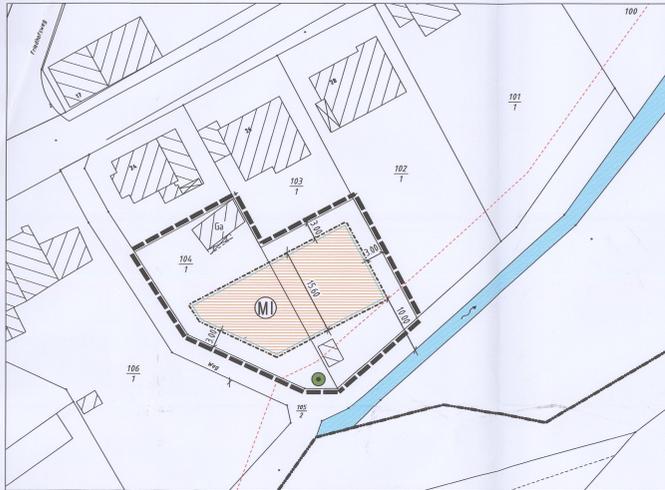




Marktflecken Merenberg, Ortsteil Barig-Selbhausen

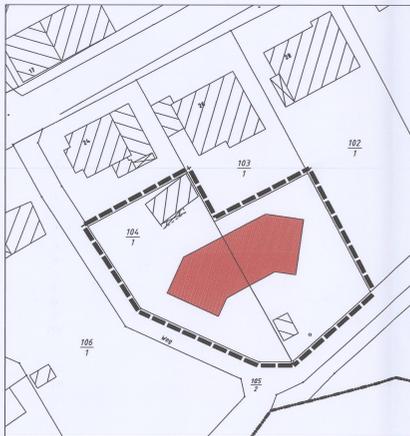
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße Flurstück 103/1 und 104/1“ jeweils teilweise

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB



Baugebiet	GRZ	GFZ	FH _{max} in m i. d. EG-RFB	Vollgeschosse	Bauweise
MI	0,3	0,3	5,5 m	I	o

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB



Projektbeschreibung:

- das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Bestand,
- die Art der baulichen Nutzung ist als Wohngebäude vorgesehen,
- alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind überwiegend vorhanden,
- in verkehrlicher Hinsicht ist der Anschluss des Grundstücks an die nächste Straße geregelt.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (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

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



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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
FH _{max}	maximale Firsthöhe
I	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze	Baugrenze
o	offene Bauweise

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und mit Bindungen für die

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Bemaßung
Garagegebäude	Fließrichtung des Gewässers

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zur Festsetzung gelangt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden, allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig, können aber ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkte für die Firsthöhe F_{Hmax} von 5,50 m die obere Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden an der nördlichen Mitte des Gebäudes.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze mit ihren Zufahren sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Bestandbildende Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind durch standortgerechte heimische Baumarten und Sträucher nachzupflanzen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und für einen Strauch 5 qm.

4. Bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

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

- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

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

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

3.: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
2. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
3. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktflecken Merenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
4. 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 oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Für die Verwertung ist eine Zielzone vorzusehen. Das nicht verwertete Niederschlagswasser wird in den Vöhlerbach eingeleitet. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
5. Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen
 - 5.1 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 Verletztiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
 - 5.2 In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
6. Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen
 - 6.1 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.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	26.01.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung	03.02.2017
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	13.02. – 13.03.2017
4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	15.02. – 17.03.2017
5. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	27.04.2017

Merenberg, den 05.05.2017

Siegel des Marktflecken

Oliver Jung
Bürgermeister

V. Inkrafttreten

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schulstraße Flurstück 103/1 und 104/1“ jeweils teilweise im Ortsteil Barig-Selbhausen, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit aufgestellt.

Merenberg, den 5.5.2017

Siegel des Marktflecken

Oliver Jung
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am 13.05.2017

Übersichtskarte (1:10 000)



Marktflecken Merenberg, Ortsteil Barig-Selbhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Schulstraße Flurstück 103/1 und 104/1“
jeweils teilweise

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
- Satzung -

Datum: 04/2017
 Bearbeiter: H. Christophel
 digt. erstellt: L. Wiemer
 In: Geograf
 Plangröße (in cm): 81 x 55
 Maßstab: 1:5.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114

35440 Linden - Leihgestern

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hend.kristianspohl@seifert-plan.com

