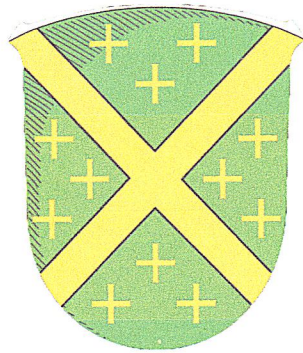
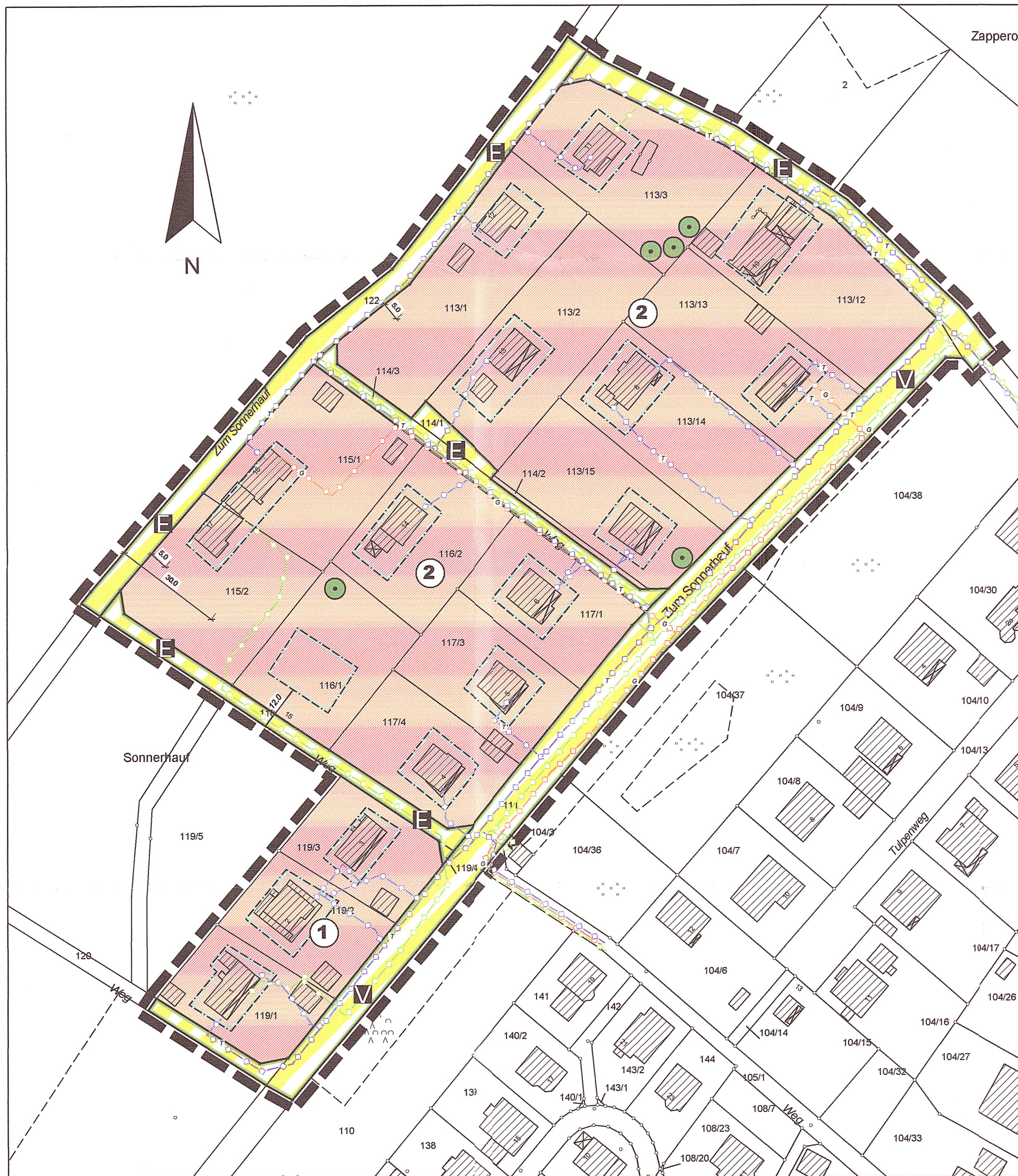




Marktflecken Merenberg

Bebauungsplan "Sonnerhauf" im Ortsteil Barig-Selbenhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



WR	GRZ	GFZ	FHmax	Bauweise
1	0,3	0,6	8,5m	o
2	0,2	0,4	8,5m	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:

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
WR	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
FHmax	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m
Bauweise, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)	
Baugrenze	
o	offene Bauweise
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)	
M	Verkehrsberuhigter Bereich
E	Erschließungsweg
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25b BauGB)	
o	Erhaltung von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Nachrichtliche Übernahme	
o	Telekommunikationskabel (Deutsche Telekom)
o	Stromkabel (Süwag)
o	Gasleitung (Süwag)

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 10 BauNVO)**
Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet mit folgenden Maßgaben:
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
Die folgenden Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans: Kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Höhe Erdgeschossrohfußboden.
- Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
- Gem. § 9(1)2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**
- Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, die aufgrund der topografischen Verhältnisse zur Geländesicherung, zum Geländeaussgleich, zur Geländebegehung oder zur Absturzsicherung erforderlich werden, sind ausnahmsweise auch ausserhalb der Baugrenzen und innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur erschließenden Verkehrsfläche wird auf 3m festgelegt.
- 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.
- Gemäß § 9(1)6 BauGB:**
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind - soweit keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen - wasserdurchlässig auszuführen. Öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen im öffentlichen Bereich sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen bzw. im Erneuerungsfall zu ersetzen.
- Anpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen (siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
 - Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

IV. Hinweise

- Denkmalschutz**
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.
- Bergbau**
Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Das Plangebiet liegt im Bereich von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser Arbeiten ist bei der zuständigen Abt. Bergaufsicht, RP Gießen, nicht bekannt.
- Brandschutz**
Bei Neuplanungen oder grundhaften Erneuerungen von Verkehrsflächen - auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 heranzuziehen.
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind in Abständen von 80 - 100m erforderlich. Der Fließdruck der Hydranten muss 1,5bar betragen.
- Telekommunikation**
Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind frei zu halten, damit sie gefahrlos geöffnet und mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich bei der Telekom anzuzeigen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16.12.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.01.2011
3. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB	19.05.2011-17.06.2011
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	24.04.2013
5. Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses	03.05.2014
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB	12.05.2014 – 13.06.2014
7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	13.11.2014

Merenberg, den 14.11.2014

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

VII. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Sonnerhauf“ im Ortsteil Barig-Selbenhausen, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Merenberg, den 14.11.2014

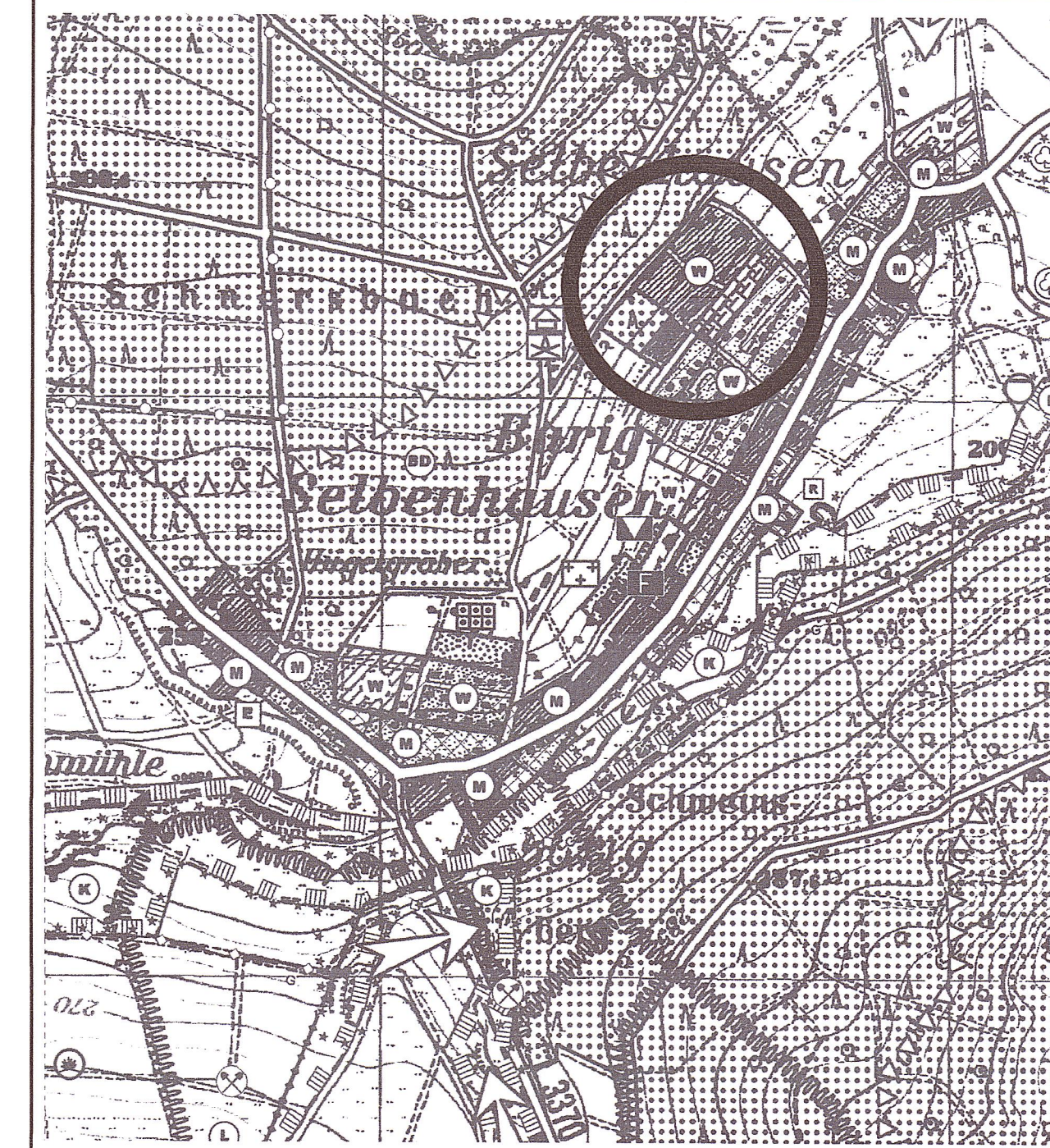
Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Merenberg, den 20.11.2014

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



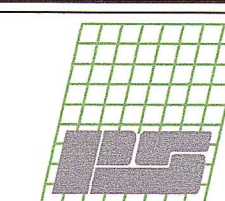
Marktflecken Merenberg, Ortsteil Barig-Selbenhausen

Bebauungsplan „Sonnerhauf“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestem

Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.de



Datum: 06 / 2014
Bearbeiter: J. Benavides
Vermessung: J. Benavides
digit. erstellt:
In: PolyGIS 8.3
Plangröße (in cm): 65 x 87
Maßstab: 1:1.000