

# Marktflecken Merenberg

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB  
für den Bereich „Eichwiesgärten“  
im Ortsteil Barig-Selbenhausen

## Begründung



---

Planstand: Satzung Juni 2022  
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30  
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen .....	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs .....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	2
3.2	Flächennutzungsplan .....	2
4	Verfahren .....	3
5	Die einzelnen Festsetzungen.....	4
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	5
7	Klimaschutz.....	5
8	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz .....	5
9	Boden.....	6
10	Altablagerungen und Altlasten .....	7
11	Denkmalschutz.....	7
12	Kampfmittel .....	7



## **1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen**

Die vorliegende Satzung stellt im Zusammenhang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. § 1 Abs. 5 BauGB darauf ab, ob in dem Satzungsgebiet der Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB anwendbar ist.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Satzung allein schon dadurch vereinbar, dass das Satzungsgebiet im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und hier keine mit dem Innenbereich nicht zu vereinbarende Nutzung enthalten ist.

Auch sind vorliegend keine weiteren städtebaulichen Regelungen hinsichtlich der Zuordnung zum Innenbereich erforderlich, die nur über eine Bauleitplanung zu erreichen wären. Mit dem Erlass der Satzung werden keine künftigen Konfliktsituationen geschaffen, und auch die Ziele der Raumordnung werden beachtet. Eine Pflicht zur Umweltprüfung ist nicht gegeben, nach § 34 Abs. 4 BauGB sind die Satzungen mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 verknüpft. Voraussetzung hierfür ist, dass

- keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und dass
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 34 Abs. 5 sind in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig, mit Hilfe derer vorliegend die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gesichert werden soll. Betroffen hiervon sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Fläche, die überbaut werden soll.

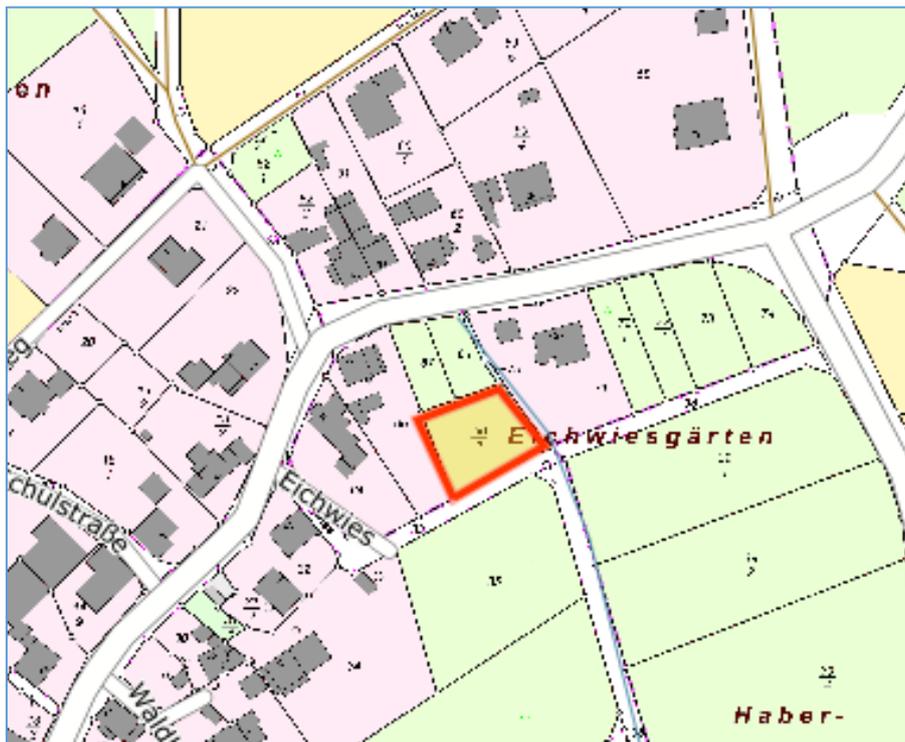
Die Eigenart der näheren Umgebung wird vornehmlich durch die tatsächlich vorhandene Bebauung entsprechend der Kriterien für ein dörfliches Wohngebiet mit bis zu zweigeschossiger Bebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt, wobei keine Einheitlichkeit vorgegeben ist.

Hieran angepasst sind die einzelnen Festsetzungen der Satzung, damit der Maßstab des Einfügens nicht überschritten und damit die baurechtliche Zulässigkeit gegeben ist.



## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Das Satzungsgebiet befindet sich südlich der Schulstraße innerhalb des bebauten Ortsteils von Barig-Selbehausen in der Flur „Eichwiesgärten“



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs  
(Quelle: geoportal Hessen, ohne Maßstab)

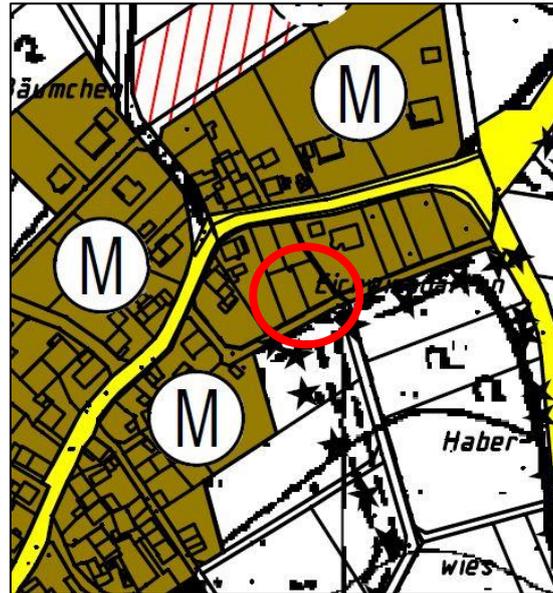
## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Geltungsbereich ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Bestand und entspricht damit den regionalplanerischen Zielen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktflecken Merenberg ist das Satzungsgebiet als Mischbaufläche dargestellt:



Flächennutzungsplan

#### 4 Verfahren

Für die Satzung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden:

- von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen,
- es werden eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung sowie
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.



## 5 Die einzelnen Festsetzungen

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Nachweis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die nach BauNVO zulässigen Orientierungswerte werden dabei nicht überschritten. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Oberkante Erdgeschossrohfußboden. Hiermit wird eine Einfügung in die bestehende Umgebungsbebauung in Form von verträglich dimensionierten Gebäuden vorbereitet.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ergibt sich aus der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und wird in der Satzung nicht festgesetzt.

Für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten nach § 14 BauNVO gilt ergänzend, dass sie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### 5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Satzungsgebiets erfolgt über den bestehenden Erschließungsweg von der Schulstraße aus.

### 5.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Lage des Plangebiets erfordert ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen, die die Integration in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Gegenstand sind die auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen.



## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Hinweise auf besonders hochwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen bestehen nicht. Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild oder die Erholung ist nicht erkennbar. Das Vorhandensein von schützenswerten Kultur- und Sachgütern kann sicher ausgeschlossen werden.

## **7 Klimaschutz**

Zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des am 1. November 2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verpflichtet.

Hiernach vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten, sowie von kommunalen Informationsinitiativen“, wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

## **8 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gesichert.



### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Ortsbereich Barig-Selbenhausen gewährleistet.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Messstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden.

### Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer und deren Gewässerrandstreifen vorhanden.

### Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserableitung soll insbesondere Niederschlagswasser nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### Abwasserbeseitigung

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht.

## **9 Boden**

### Nachsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Merenberg liegen keine Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

### Vorsorgender Bodenschutz

Folgende Informationsblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:



Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV 2018)

Boden – damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV 2018).

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## **10 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten sind der Gemeinde Merenberg weder im Satzungsgebiet noch in seiner näheren Umgebung bekannt.

Es sind auch keine Abfallentsorgungsanlagen oder Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bekannt.

## **11 Denkmalschutz**

Bislang gibt es keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

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.

## **12 Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.