



Markt Flecken Merenberg

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB



I. Rechtsgrundlagen

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

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Dörfliches Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante Erdgeschossrohfußbodens
- Baugrenze
- Überbaubar
nicht überbaubar
- Nachrichtliche Übernahmen, sonstige Planzeichen und informelle Darstellung**
- Vorbereitungsfläche für die Grabenunterhaltung
- 20-kV Mittelspannungsentleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Bemaßung
- Grenze der Klarstellungssatzung für den Bereich "Schulstraße" von 03/2004
- Erschließungsweg

	GRZ	FHmax	Zahl der Vollgeschosse
MDW	0,4	7 m	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß.

III.a Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 In dem als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzten Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
 - 1.2 Die nach § 5a Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Anlagen und Einrichtungen sowie die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind nicht Bestandteil der Satzung
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) 1 BauGB)**
 - 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone angeführten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe und die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
 - 2.2 Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 3.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 4.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
 - 4.2 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochdruckdampflampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

III.b Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) 1 Nr. 1 HBO)**
 - Zulässig sind nur geneigte Dächer. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind Abweichungen einschließlich Flachdächer zulässig.
 - Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
2. **Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) 1 Nr. 5 HBO)**
 - Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserdurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. **Denkmalschutz**
 - 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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.
2. **Zur Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
 - 2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
 - 2.3 Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah 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 (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
3. **Bodenschutz**
 - 3.1 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
 - 3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
4. **Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - 4.1 Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Hinsichtlich der Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres) durchzuführen.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.
 - Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

V. Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 03.03.2022
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 05.05.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.05.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.07.2022
- Die Bekanntmachungen erfolgten in dem „Walburger Tageblatt“

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Merenberg, den 18.07.2022

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Merenberg, den 03.09.2022

Bürgermeister



Markt Flecken Merenberg

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB



Quelle: OpenStreetMap

Übersichtskarte 1 : 10.000			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
	Format	66 x 60	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter	/digitl. Bearbeiter
Entwurf	14.04.2022	H. Christophel / L. Kuhlmann	
Satzung	14.07.2022	A. West	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Lindorf eHgenheim
 www.seifert-plan.com
 Tel. 06403/9003-12
 Fax 06403/9003-30
 e-mail: hase@seifertplan.com