



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.

SO
EZH

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Acer campstre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna / laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Praffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Loniceraxyloteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose-Gruppe |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

sowie standortgerechte Obstbäume.

- Zuordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 (1a) BauGB

Die Ausgleichflächen der Plankarten 2 werden entsprechend des Maßnahmenblatts 1 (S. 72 ff) des Umweltberichts dem Plangebiet zugeordnet.

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- Die überwiegende Verwendung von spiegeln oder stark reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung unzulässig, die Nutzung von Solarenergie bleibt hiervon unberührt. Vollverspiegelte Fassaden sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglicher oder greller Lichtwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren jeweilige Oberkante nicht überschreiten.
- Mastwerbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 10 m Höhe über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbefahnen. Unzulässig sind Lichtwerbungen in Form von Blink- und Lauflichtern.

- ## § 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebs- und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.

- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm, ein Strauch 5 qm.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkümler 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.
2. Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - Niederschlagswasser soll 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 HWG 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.
 - 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).
3. Brandschutz
 - Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens, der Feuerwehr und der Baugenehmigung ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisschuss, Kreisbrandinspektor.
4. Ver- und Entsorgung
 - Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen .
5. Bodenschutz
 - 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.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Plansums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
 - Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
6. B 49
 - Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeug-bewegungen im Bereich des Plangebiets dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 führen.
 - Private Hinweiswischer und Werbeanlagen sind an der B 49 nicht zulässig.
 - Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gem. StVO auszuführen.
7. Bauablauf
 - Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen .
 - Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmern 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.
 - Bei Bauplanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Bauplanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden. In jedem Fall sind Planzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
8. Rationeller Umgang mit Energie
 - Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.
9. Versorgungsanlagen
 - Bei Bauplanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand auf 0,50 m verringert werden.
 - Pflanzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Syna GmbH abzustimmen.

Baugebiet	GRZ	FHmax	Vollgeschosse	Bauweise
SO EHZ	0,8	12 m	II	a

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	3.5.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.6.2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.6.-16.7.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.8.-20.9.2018
5. Entwurfs - und Offenlegungsbeschluss	27.9.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	28.9.2018
7. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8.10.-8.11.2018
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	8.10.-8.11.2018
9. Bekanntmachung der erneuten Beteiligung (§4 a Abs. 3 BauGB)	16.11.2018
10. Erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	26.11.-10.12.2018
11. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	13.12.2018

Merenberg, den 14. 12. 2018

Siegel des Marktfleckens


Bürgermeister

V. Inkrafttreten

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

Merenberg, den 23.2.2019

Siegel des Marktfleckens

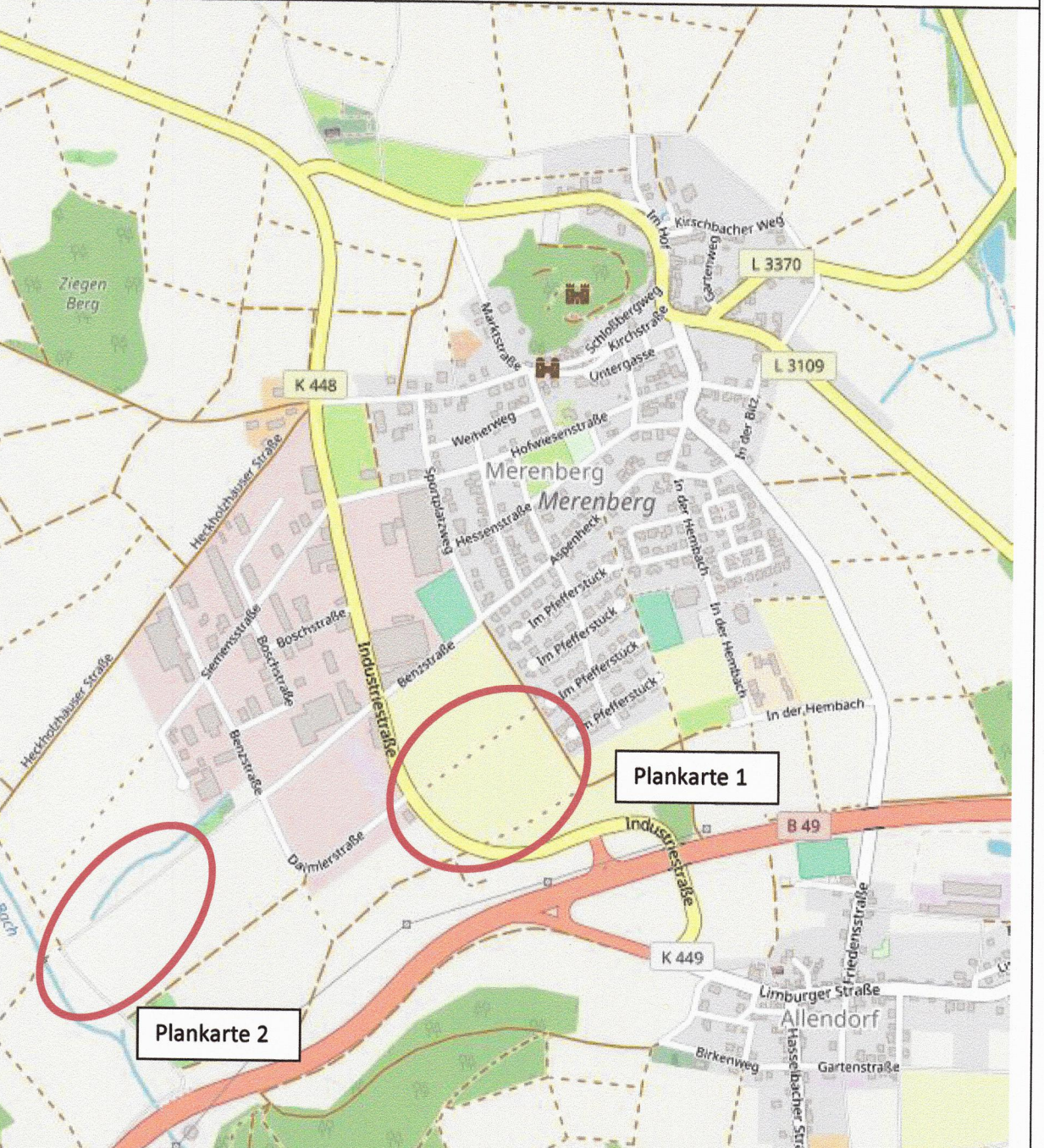


Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Merenberg, den 13. 03. 2019

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Marktflecken Merenberg

Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern

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

