

Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Benzstraße-Südost Flur 5, Nr. 58/1 (tlw.)“



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:

	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FHmax	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m und bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße in der Grundstückmitte
THmax	maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m und bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße in der Grundstückmitte
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
	offene Bauweise
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)	
	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland
	Pflanzung einer einheimischen, standortgerechten Baumhecke
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:
Nicht zulässig sind die nach § 6 BauNVO angeführten Vergnügungsstätten sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO:
Für das Plangebiet wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO
3.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 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.
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
5.1 Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
5.2 Pro 5 Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten.
5.3 Auf einer ca. 1.500 m² großen Fläche (100 x 15 m) ist der Acker auf dem Flurstück 58/1 unter Verwendung einer regionstypischen autochthonen Gräser- und Kräutermischung in Grünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist ab dem 15.6. eines Jahres 1 bis 2-schürig zu bewirtschaften und das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche hat wegen des hohen Nährstoffniveaus der umgewandelten Ackerfläche zu unterbleiben.
5.4 Auf rund 1.000 m² Fläche des Flurstücks ist entlang dem Feldweg 70/5 eine 100 m lange und 10 m breite Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Umweltberichts.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung sind ausdrücklich zulässig.
- § 2 **Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
Gem. § 6(11) HBO wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Sicherung betriebsbedingter Abläufe die abstandsfreie Höhe nach § 6(10)6 HBO überschreiten dürfen.
- § 3 **Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Bepflanzung oder Berankung fremder Sicht zu entziehen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin sichtgeschützt 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 Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- Brandschutz
2.1 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Verkehrsflächen sind entsprechend DIN 14 909 auszuführen.
2.2 Bei der Planung von Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.
- Bergbau
Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten angemeldet wurden. Über die Durchführung der Untersuchungsarbeiten und ggf. deren örtliche Lage ist der Bergaufsicht, RP Gießen, nichts bekannt.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.02.2008
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.05.2008
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	19.01.2008 – 23.03.2008
4. Entwurfs - und Offenlegungsbeschluss	09.02.2012
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.02.2012
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.02.2012 – 30.03.2012
7. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.02.2012 – 30.03.2012
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	26.04.2012

Merenberg, den 13. JUNI 2012

Siegel der Gemeinde



Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

- Der Änderungsplan zum Bebauungsplan „Benzstraße Südost Flur 5, Nr. 58/1 (tlw.)“ in der Kerngemeinde, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Merenberg, den 30.11.2012



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

02.12.2012
16.05.2012

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

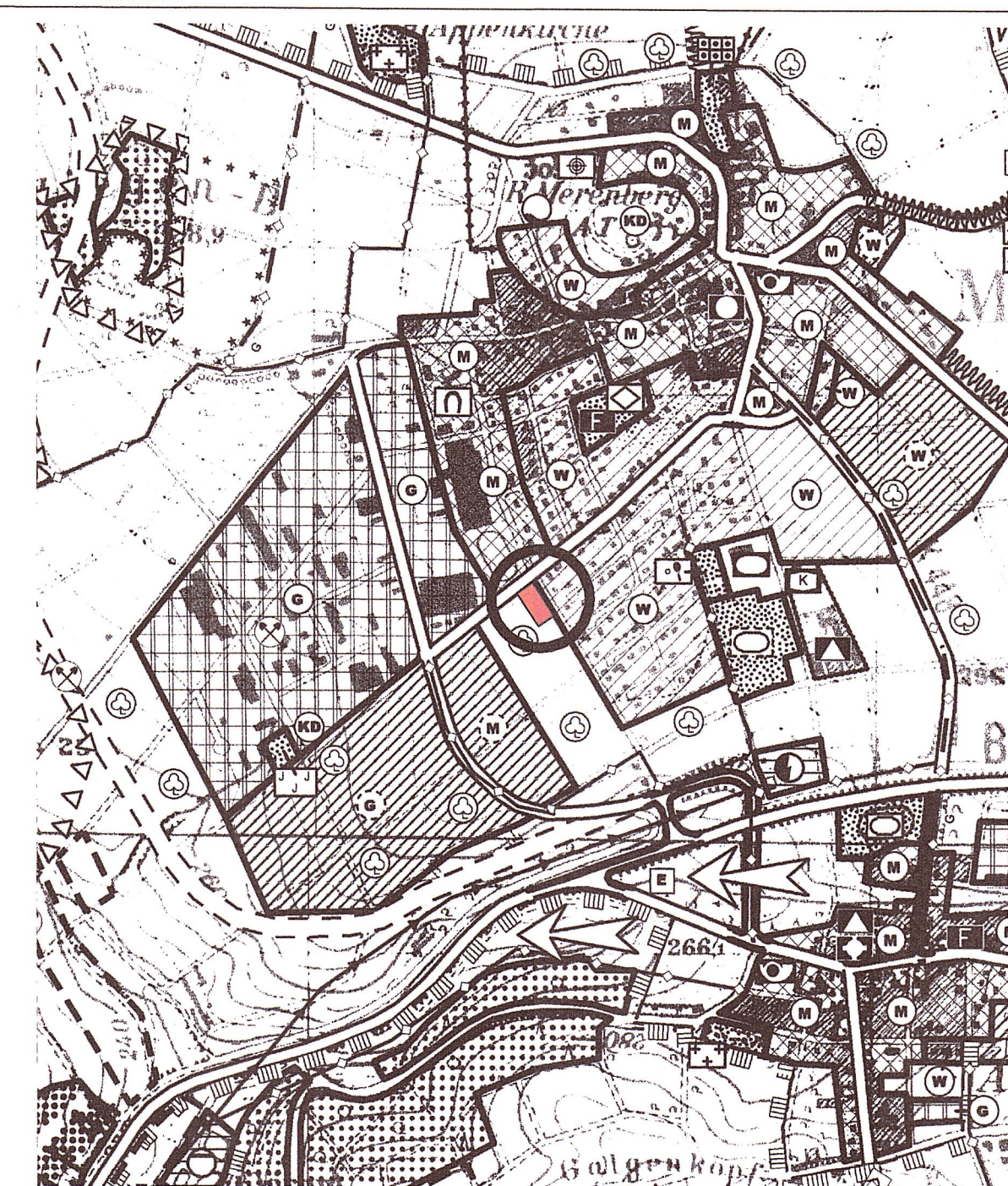
Merenberg, den 03.12.2012



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

VII. Übersichtskarte



Marktflecken Merenberg, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Benzstraße Südost Flur 5, Nr. 58/1 (tlw.)“

- 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.de

Datum: 05/2012
Bearbeiter: H. Christophel
J. Benavides
Vermessung: J. Benavides
digit. erstellt: J. Benavides
in: PolyGIS 8.3
Plangröße (in cm): 98 x 60
Maßstab: 1:500

