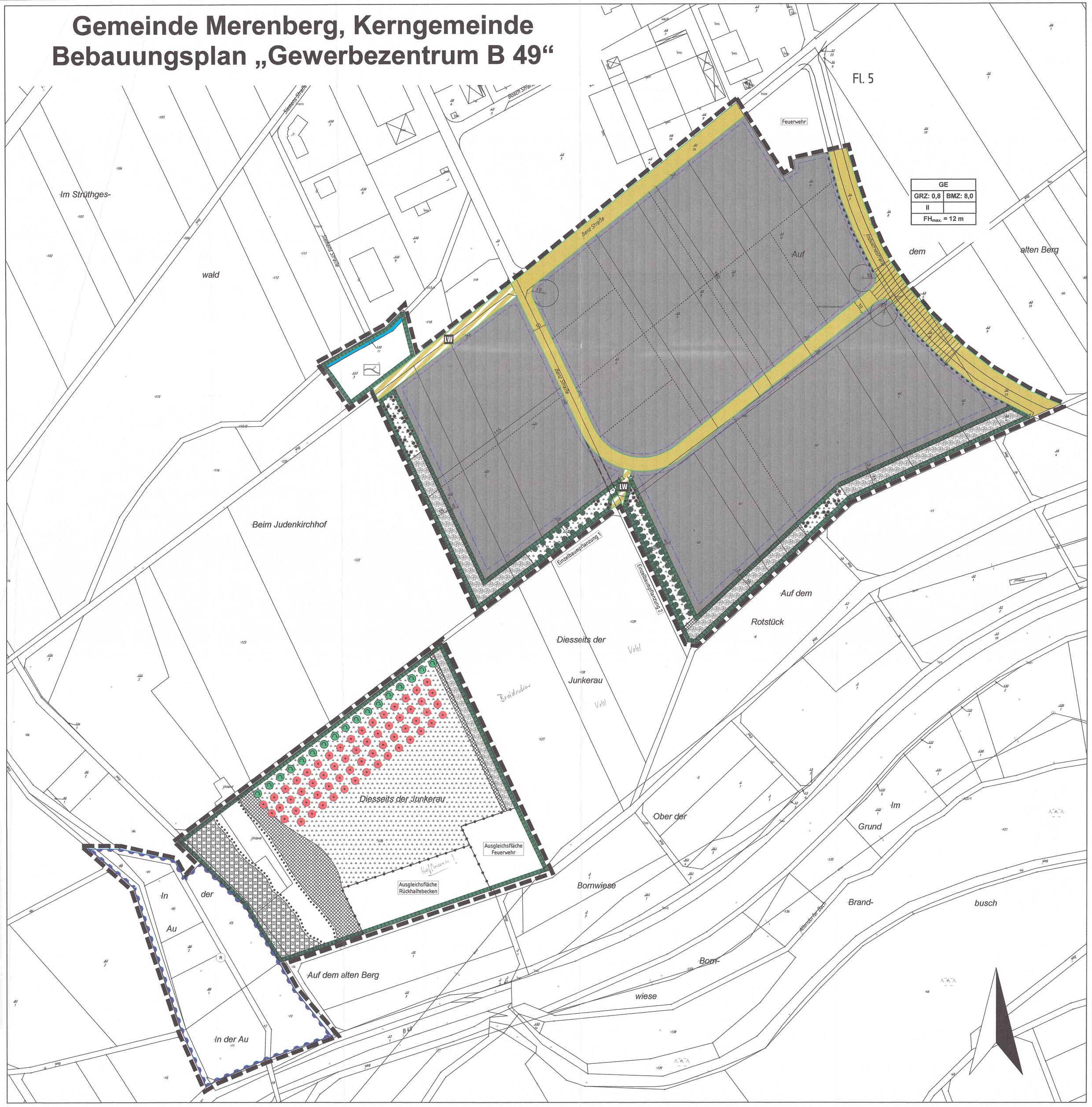
Gemeinde Merenberg, Kerngemeinde
Bebauungsplan „Gewerbezentrum B 49“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) **i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) **i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)**

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV0 90) **i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) **i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)**

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) **i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)**

Hessisches Wassergesetz (HWG) **i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)**

Hessische Bauordnung (HBO) **i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)**

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 5 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 131 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche. Überschreitungen für einzelne Gebäudeteile oder einzelne bauliche Anlagen sind zulässig, sofern es die Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.

Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- LW — Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Nutzweg
- Zweckbestimmung: Knotenpunktgestaltung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

- R — Hier: Regenrückhaltebecken

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

- Vorflutgraben

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.3
- Hier: Entwicklungsziel: Wiese mit mind. 1 Schnitt jährlich
- Hier: Entwicklungsziel: Wiese mit mind. 2 Schnitten jährlich
- Hier: Entwicklungsziel:Ruderalwiese mit 1 Schnitt alle 3 Jahre
- Hier: Entwicklungsziel: natürliche Sukzession
- Hier: Entwicklungsziel: Erhalt des bestehenden Gehölzes
- Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung einer Strauch- und Baumhecke
- Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (1 Symbol = 1 Baum)
- Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Einzelbäumen (1 Symbol = 1 Baum)
- Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Einzelbäumen (hier Stieleichen, 1 Symbol = 1 Baum)
- Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Baumgruppen (1 Symbol = ca. 5 Bäume)
- Hier: Entwicklungsziel Gewässerrenaturierung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

- unterirdisch, Telekommunikation

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksabgrenzung (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO:
   Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
   Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind z.B. Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte.
2. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
   Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO:
   In den Obergeschossen der Betriebsgebäude ist jeweils eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zulässig. Die Wohnnutzung muß der gewerblichen Nutzung zuzuordnen und ihr gegenüber deutlich untergeordnet sein. Als Höchstmaß wird eine maximale Grundfläche von 180m² festgesetzt.
4. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
   Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. 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), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

5.2 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Im gebietsinternen Straßenraum ist alle 15 m beidseitig ein Laubbaum 2. Ordnung (16-18 cm StU) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Hinweise durchzuführen.

5.4 Bei Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

6.1 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind mit 5 m Breite als 3-reihige Baum-Strauchpflanzungen anzulegen; es zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 5 m². Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Geringere Abmessungen sind zulässig wenn der Flächenanteil 20% der Grundstücksfläche übersteigt.

7. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
   Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG)

Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird frei auf der Fläche versickert, z.B. über geeignete Versickerungsmulden im Bereich der Freiflächen.

IIIc. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81(1)1 HBO):

1. Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig. Zulässig ist die Verwendung harter Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun). Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
2. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.
3. Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81(1)3 HBO):

1. Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebstore und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
4. Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)5 HBO):

1. Außenwände von Gebäuden sind regelmäßig dann zu begrünen, wenn die Nutzung von Fenstern, Türen, Toren, Rampen u.ä. hierdurch nicht behindert bzw. eingeschränkt wird.
2. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Bauerngärten zu verwenden.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Unter Anrechnung von Pkt. 5.1 der textlichen Festsetzungen sind sie zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 5 m².
4. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Hinweis:

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.

V. Verfahrensvermerke

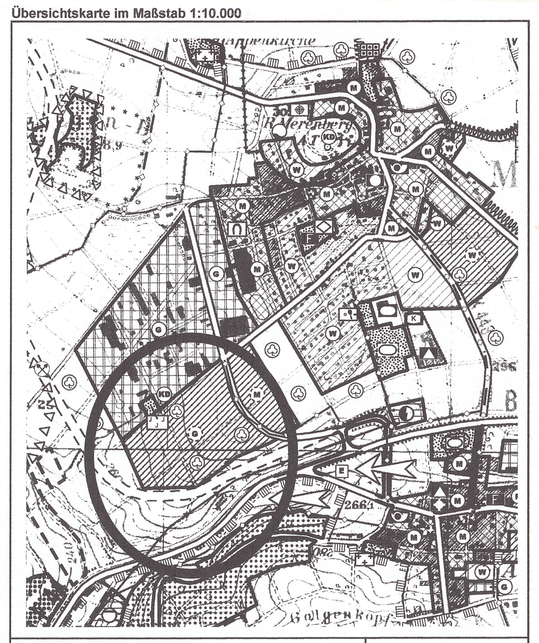
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	24.04.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2003
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 04.08. bis 29.08.2003
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsoffenlage gem. § 3(2) BauGB	14.07.2005
5. Entwurfsoffenlage	vom 25.07. bis 26.08.2005
6. Satzungsbeschluss	17.11.2005
7. Inkrafttreten	10.12.05

Merenberg, den 14.12.05

Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Gemeinde Merenberg, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Gewerbezentrum B 49“

- Satzung -

Datum:	11/2005
zul. überarb.:	
Bearbeiter:	H. Christophel J. Benerides
Vermessung:	
digit. erstellt:	J. Benerides
in:	PolyGIS 8.5
Plangröße (in cm):	145x84
Maßstab:	1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/6803-0 Fax: 06403/6803-20 e-Mail: PGSChristophel@aol.com