Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Im untersten Hahn / In der Kirschbach“

I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB, die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessisches Wassergesetz (HWG) und das hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

FH max — Höhe baulicher Anlagen: hier: maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über OK Fahrbahn der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

E/D — Einzel-und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

E — Erschließungsweg

Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserkanal

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: naturnaher Hausgarten

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ortsrandeingrünung

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt eines landschaftsbildprägenden Obstbaums

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

20 kV — 20-kV Mittelspannungskabel

Telekommunikationslinie

Wasserschutzgebietsgrenze WSG III B, Tiefbrunnen Barig-Selbenhausen

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1 Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt:

1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die nach § 4(2)2 BauGB zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden von der Zulässigkeit ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gilt die Oberflächenhöhe der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die Gebäude werden als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und voll überdachten Carports zur erschließenden Verkehrsfläche wird auf 3m festgelegt. Stellplätze sind auch ohne straßenseitigen Grenzabstand zulässig.
- 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.

5. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern pro Haushälfte maximal 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung zulässig.

6. Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Die Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten hat mit wasserdurchlässigen Decken zu erfolgen.

7.2 Mindestens 25 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2. Ordnung und /oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.
Die Einfriedungen sind mit Ausnahme der vor Verbiss zu schützenden Gartenteile mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten. Durchlässe für Tierwanderungen sind vorzuhalten.

7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, die dem planerischen Zweck der Ortsrandeingrünung mit Übergangswirkung zum Aussenbereich entsprechen. Hinsichtlich der anzupflanzenden Baum- und Gehölzarten wird auf den Umweltbericht und die dort vorhandenen Pflanzlisten für die Ortsrandeingrünung verwiesen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

§ 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Metall oder als Laubhecke. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzugrünen bzw. anderweitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.

§ 3 Grundstücksfreiflächengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
Mindestens 60% der Grundstücksfreiflächen sind als strukturreicher Hausgarten oder strukturreiche Grünfläche anzulegen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37(4) HWG i.V.m. § 55(2) WHG)

Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

IV. Hinweise

1. Denkmalschutz
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.

2. Brandschutz

2.1 Gemäß § 13 HBO: In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

2.2 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind in Abständen von 100 bis 200m erforderlich. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

2.3 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von 12m beidseitig durch Bauteile (Wände, Pfeiler) begrenzt, muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich notwendiger Aufstellflächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind hiervon ausgenommen.

3. Wasserschutz
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Barig-Selbenhausen. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung (StAnZ. Nr. 35, 1969, S. 1514) sind zu beachten.

4. Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen
Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.
In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

5. Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen
Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer 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.

6. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, zwei erloschen). Über bergbauliche Aktivitäten in diesen Feldern liegen der Bergaufsicht, RP Gießen, keine Informationen vor.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.02.2012
2. Bekanntmachung	21.03.2014
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	02.04.2014 - 05.05.2014
4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	07.05.2014 - 22.05.2014
5. Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.03.2015
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	16.03.2015-17.04.2015
7. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	16.03.2015-17.04.2015
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	09.07.2015

Merenberg, den _____ Siegel der Gemeinde

_____
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

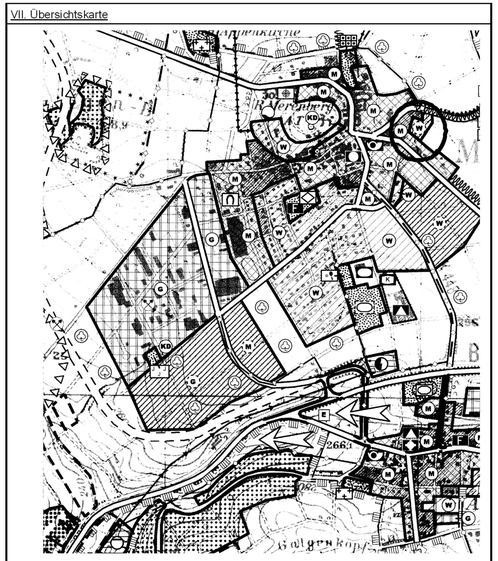
- Der Bebauungsplan „Im untersten Hahn / In der Kirschbach“ in der Kerngemeinde, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Merenberg, den 10.07.2015 Siegel der Gemeinde

_____
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

VII. Übersichtskarte



Marktflecken Merenberg, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Im untersten Hahn / In der Kirschbach“

- Satzung -

Datum: 04/2015
zul. überarb.:
Bearbeiter: J. Benavides
Vermessung:
digit. erstellt: J. Benavides

Plangröße (in cm): 90 x 60

Maßstab: 1:500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9500-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: jane.benavides@seifert-plan.de