



Marktflecken Merenberg, Bebauungsplan „Im Weyer“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



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.

Das in dem Bebauungsplan „Vor dem Ströthöfen, teilweise Flur 5, 6 und 9“ festgesetzte Gewerbegebiet entfällt entsprechend der vorliegenden Planung ersatzlos.

II. Zeichenerklärung

	Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
Mischgebiet	
	Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
Grundflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse
Hmax	maximale Höhe der Gebäudeoberkante
	Bauweise, Baugrenzen (§9(1)2 BauGB)
Baugrenze	
	abweichende Bauweise
	Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Einfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz (§9(1)24 BauGB)
	hier: Makierung von Gebäudeseiten mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzung Nr. 6
	Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen
	Bauverbotszone
	unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (nicht maßstäbgetreu)
	Leitungen der Telekom
	Lärmpegelbereich IV
	Lärmpegelbereich III
	Bemaßung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

IIIa. Textliche Festsetzungen

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

- In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften, Bistro sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist nach §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 4 BauGB innerhalb des Mischgebiets nicht zulässig.
- Die nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante.
- Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
- Als Gebäudehöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
- Geringfügige Überschreitungen durch erforderliche technische Aufbauten sind zulässig.

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

- Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

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 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB)

- PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2/3, Ordnung und/oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.

Pflanzliste Bäume:	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Corylus colurna	Baumhasel
	Salix caprea	Salweide
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer campestre	Feldahorn
		sowie standortgerechte Obstbäume.

- Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten wird durch das Verbot von Bauvorbereitung und Baubeginn in der Brutzeit von März bis Juli eines Jahres verhindert.
- Die vollständige Baufeldräumung erfolgt vor Beginn der Brutzeit bzw. nach der Brutzeit in den Monaten August bis Februar.
- Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach der Baufeldräumung zu beginnen oder falls nicht sofort möglich, ist dafür zu sorgen, dass die Fläche dauerhaft vegetationslos gehalten wird.
- Anlage von Bühlstrefen zur Trennung der Parkflächen von den Flächen für den fließenden Verkehr und an den Innenrändern der nicht bebauten, nicht mit festem Belag versehenen Flächen.
- Anbringen von 10 Nisthilfen für Mehlschwalben mit Aufgangsbrettern für den Vogelkot.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In den als Lärmpegelbereich III bis IV festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollläden usw.) von Aufenhaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen.
- Für die Schlafräume ab dem Lärmpegelbereich IV ist die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.
- Die Freibereiche innerhalb des Geltungsbereichs müssen grundsätzlich auf den gebäudeabgewandten Seiten eingerichtet werden.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis über den ausreichenden Schallschutz als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §91 HBO

- 1.: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

- 2.: Gestaltung von Einfriedungen (§91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen sowie Sträuchern.
- Mauer- und Betonschuttfrieden sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 40% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm. Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubbäumen einzugrünen.

IIIb. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. §21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des §21 HDSchG wird verwiesen.
2. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Baubauaufstellungsplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
3. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktflecken Merenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
4. 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.
5. 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 Unterante 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.
6. 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.
7. Brandschutz
 - Brandschutzmaßnahmen werden grundsätzlich nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens, der Feuerwehr und der Baugenehmigung ausgeführt. Die Abstimmung hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.
 - Bei der Planung der Verkehrsrhflächen -auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg- sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 "Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.
 - Gemäß §36 Abs. 3 HBO darf kein Gebäude errichtet werden, bei dem die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anlettern bestimmter Stellen mehr als acht Meter über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.
 - Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m vom Gebäude entfernt sein. Der Niederdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
 - Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserzetteile zur Sicherstellung der Löschwasser Versorgung mit herangezogen werden.
8. Ver- und Entsorgung
 - Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen. Oberflächenwasser und Drainageleitungen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
9. Bodenschutz
 - Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.1 des RP Gießen.
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in dem Umfang zulässig, der für die Herstellung der Straßenkörper und des Planums der jeweiligen Gebäude einschließlich der Stellplätze innerhalb des festgesetzten Baugebiets erforderlich sind.
11. Unbedeckter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
12. Kreisstraße K448
 - Solar- und Fotovoltaikanlagen, Werbeanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebiets, dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße führen.
 - Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
11. Rationeller Umgang mit Energie
 - Auf die Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.
12. Bergaufsicht
 - Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzubauen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)	27.04.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung	20.09.2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	20.09.-20.10.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	04.04.2019
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	15.04.-15.05.2019
6. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	15.04.-15.05.2019
7. Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB)	27.06.2019
8. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	

Merenberg, den 28.06.2019

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Im Weyer", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.

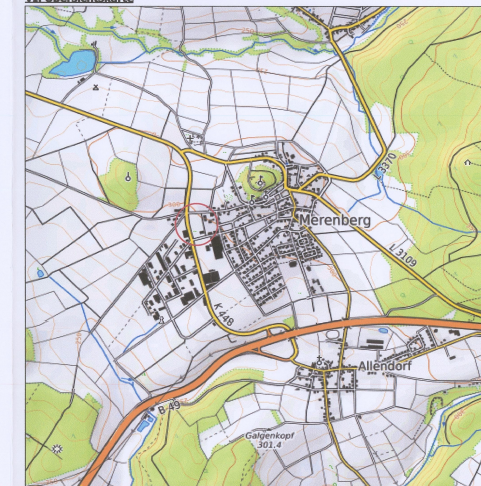
Merenberg, den 27.6.2019

Siegel der Gemeinde
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Merenberg, den 05.07.19

VI. Übersichtskarte



Markt Flecken Merenberg
Bebauungsplan "Im Weyer"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden Lohgastern

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