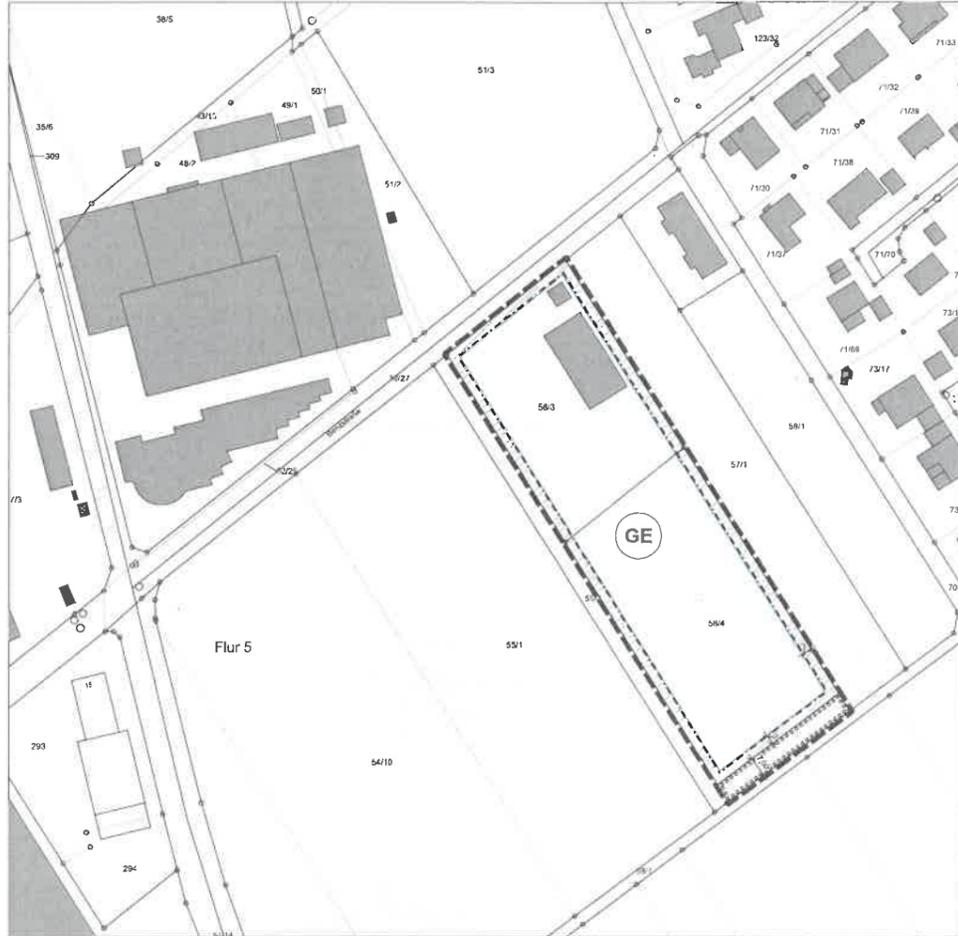




# Marktflecken Merenberg

## Bebauungsplan „Benzstraße - Südost“, 1. Änderung



	GRZ	FH <sub>max</sub>
GE	0,8	9 m

### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergieGesetz (GEG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung. Die in dem Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtskraft die in dem Bebauungsplan „Benzstraße-Südost“ getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

### II Zeichenerklärung

#### 1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Fl. 5 Flurnummer
- 1.2  $\frac{56}{3}$  Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen

#### 2 Planzeichen

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

- 2.1.1  $\text{GE}$  Gewerbegebiet

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

- 2.2.1  $0,8$  Grundflächenzahl
- 2.2.2  $F_{max}$  maximal zulässige Firsthöhe

##### 2.3 Bau Grenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3.1  $\text{---}$  Baugrenze überbaubare Fläche
- 2.3.2  $\text{---}$  Baugrenze nicht überbaubare Fläche

##### 2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 26 BauGB)

- 2.4.1  $\text{---}$  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

##### 2.5 Sonstige Planzeichen

- 2.5.1  $\text{---}$  Bemaßung
- 2.5.2  $\text{---}$  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

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

- 1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- 1.2 Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist diese Nutzung nur für die Selbstvermarktung im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

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

- 2.1 Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.

- 2.2 Die zulässige Firsthöhe kann durch technische Aufbauten für Kühlung, Lüftung, Aufzugs- und Solaranlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

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

- 3.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

- 4.1 Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

- 4.2 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.3 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- 4.4 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und zu unterhalten.

- 4.5 An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Baumhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.6 Pflanzlisten

#### Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume sowie Elbe (=Laubbäume 3. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eibesche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus domestica</i>	Spielmispel
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elaeagnus
<i>Prunus laevis</i>	Trubenkirsche	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Prunus pyramidalis</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Salix caprea</i>	Schwärle	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		

#### Obstbäume (Für geeignete Sorten wird auf die Baumschulkataloge verwiesen)

<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum	<i>Prunus domestica</i>	Zwetsche, Pflaume
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	<i>Prunus insaliba</i>	Reneklode, Mirabelle
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum

#### Sträucher > 1,5 m

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Barberitze	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartweige	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hassel	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zwargriffelg. Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Cydonia oblonga</i>	Bessenginstel	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Viburnum lentana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		

### III.b Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 91 HBO)

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
  - Thematische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig
- 2 Befestigung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
  - Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Von den textlichen Festsetzungen kann wegen arbeits- und betriebsschutzrechtlicher sowie wegen sicherheitstechnischer Anforderungen abgewichen werden.

### III.c. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

#### 1 Denkmalschutz

- 1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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

- 2.1 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).

- 2.2 Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Festsetzen von Zisternen soll mindestens 25 Liter/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

- 2.3 Ist eine Zisternenutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser 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 WHG 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.

#### 3 Ver- und Entsorgung

- 3.1 Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

- 3.2 Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

#### 4 Bodenschutz

- 4.1 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.

- 4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

- 4.3 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und wo möglich wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.

- 4.4 Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

#### 5 Bauablauf

- 5.1 Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom-Netzproduktion abzustimmen.

- 5.2 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. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

- 5.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

#### 6 Rationaler Umgang mit Energie

- 6.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wasserwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020). Im neuerten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:
  - Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
  - Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
  - Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
  - Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
  - Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

### 7 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

- 7.1 Gebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend am Gebäude sind mit der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität nach GEG auszustatten. Dabei bedeutet Ladeinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Ladeort, Kabelschutzrohr, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

### 8 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Hinsichtlich der Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres) durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

### IV. Verfahrensvermerk

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 03.03.2022

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 05.05.2022  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.05.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 14.07.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Weilburger Tageblatt“

#### Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtsaufsicht maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Merenberg, den 18.07.2022

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Merenberg, den 03.09.2022

Bürgermeister



# Marktflecken Merenberg

## Bebauungsplan „Benzstraße - Südost“, 1. Änderung



Quelle: OpenStreetMap

Datenquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Format	60 x 100	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung / Planstand	Datum	Bearbeiter / digi. Bearbeiter	
Entwurf	05.04.2022	H. Christophel / A. West	
Sitzung	14.07.2022	H. Christophel / A. West	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 14,  
35440 Linden-Erbgenheim  
www.seifert-pln.com  
Tel. 06403 9503-12  
Fax 06403 9503-10  
e-mail: seifert@seifert-pln.com