



Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg Bebauungsplan "Im Ohlenstück"

Plankarte 1



Baugebiet	GRZ	GFZ	TH _{max}	FI _{max}	Vollgeschosse	Bauweise	Hausarten
WA	0,3	0,6	6,5m	8m	II	0	E/D

Plankarte 2: Maßstab 1: 3.500



Plankarte 3: Maßstab 1: 1.500



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWVG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH_{max} Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens

FI_{max} Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens

Bauweise, Bauprozess (§ 9(12) BauGB)

Baugrenze

0 offene Bauweise

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

hier: landwirtschaftlicher Weg / Fußweg

Bauverbotszone 20m

Baubeschränkungszone 40m

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Weiden

Flächenanteil Biotopwertüberschuss = 2.354 qm

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(11) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung / Erhalt von Bäumen

Bedingte Festsetzung (§ 9(2) BauGB)

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtlich verbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BA1/BA2 Erster Bauabschnitt / zweiter Bauabschnitt

Bemaßung

Regenrückhaltebecken

Gas-Mitteldruckleitung

Ortsdurchfahrt Stein

Fahrbehrand

Kabeltrasse Telekom

III. Textliche Festsetzungen

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

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schar- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist innerhalb des Wohngebiets nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
- Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der jeweiligen Grundstücksnitte.

3. Gemäß § 9(11) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließend der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließend ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(12) BauGB)

- Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und § 14 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14(2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

6. Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

- Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baulichkeiten sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.
- Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen, in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasengesteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegte Pflaster oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht formulierten Pflegehinweise durchzuführen. Die Baufeldentwässerung erfolgt außerhalb der Bruck- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Offenlandarten unter den Vögeln von Mitte März bis Ende August eines Jahres.
- 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 Bewässern von z.B. Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, Kräutern und Blattgemüse mit Zisternenwasser ist grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Die Hinweise des Merkblattes "Errichtung und Betrieb von Nichttrinkwasseranlagen" (Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg, Stand 17.06.2003) sind zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer sog. Betriebswasseranlage ist diese gem. § 13 (3) TVO auf entsprechendem Vordruck anzumelden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Da die geologischen Verhältnisse im Plangebiet eine breitflächige Versickerung nur bedingt zulassen, kann der Zisternenüberlauf an den zu planenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(12) BauGB)

- Erhalt der Obstbäume am Südrand des Flurstücks 118 und der beiden Bäume auf dem Flurstück 113.
- Neuanpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken und Gebüsch. Pflanzliste:

Acer campetre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Haindorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Eucalyptus europaeus	Pflaumenhölchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenröhre
Rosa canina	Hunds-Rose-Gruppe
Salix caprea	Schweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Yucca filamentosa	Wölliger Schneeball
Yucca opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie standortgerechte Obstbäume.

9. Zonierung (§ 9(12) BauGB)

Die Ausgleichsfläche wird entsprechend den Entwicklungszielen aus dem Umweltbericht dem Plangebiet zugeordnet. Die auf Flurstück 99 in der Flur 3 gekennzeichnete Fläche wird dem Bebauungsplan nicht zugeordnet. Sie steht mit dem rechnerisch ermittelten Biotopwertüberschuss von 42.367 Punkten der Kommune als vorläufige Ersatzmaßnahme zur Verfügung.

10. Bedingte Festsetzung (§ 9(2) BauGB)

Die derzeit festgesetzte Nutzung entspricht einer Straßenverkehrsfläche nach § 9(11) BauGB. Diese Nutzung ist bis zur Entscheidung der Entscheidungsprüfung zulässig. Als Folgenutzung werden nicht überbaubare Flächen (§ 9(12) BauGB) sowie private Straßenverkehrsflächen (§ 9(11) BauGB) entsprechend der Plankarte 4 festgesetzt.

Plankarte 4: Maßstab 1: 1.500



11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9(1) BauGB)

- Entlang der L3109 Innerorts werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schallschützenden Untersuchung erforderlich.

12. Bepflanzungsrechtliche Festsetzungen

(Einfriedigungsanweisung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 9(1) HBO)

1. Außere Gestaltungs baulicher Anlagen (gem. § 9(11) Nr. 1 HBO):

- Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einsch. flächendeckend zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen (einheitliche Farbgebung der Gebäude bzw. nuancierte Abstufung der Farben).

2. Gestaltung von Einfriedigungen (gem. § 9(11) Nr. 3 HBO):

- Einfriedigungen sind zulässig als Maschendraht- oder Holzlatzenzaun in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen sowie Sträuchern oder als selbstständige Laubhecke. Die Höhe der Einfriedigungen beträgt straßenseitig maximal 1,20 m über Grund, ansonsten maximal 2 m.
- Einfriedigungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verfall der Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauzeugnissen dienen (Grabmal).

3. Regelung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen.

(gem. § 9(11) Nr. 5 HBO):

- Die nicht überbauten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm.
- In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserundurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

13. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDStG 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 Vermeidung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 HWVG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2285), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWVG)

3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

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

4. Bodenschutz

Sollen 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. Falls wider Erwarten bei Bauarbeiten für den Zufahrtsbereich des Bebauungsgebietes, in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Tankstelle (Flurstück 142/2) Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung wahrgenommen werden sollten, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Plans des Gebietes in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

5. Baubetrieb

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

Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenarbeiten im Bereich der 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.

Bei Baupflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonpfeiler zu verwenden. 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. Rationalisierung mit Energie

Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

7. Versorgungsanlagen

In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Versorgungsanlagen sind vor der Durchwurzelung durch Wurzelabschneidern zu sichern.

Pflanzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Syna GmbH abzustimmen.

8. Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen im Bereich des Bebauungsplans ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

IV. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung	28.9.2019
2. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	26.9.2019
3. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	27.9.2019 bis 25.10.2019
4. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	24.10.2019
5. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	10.2.2020
6. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	19.2.2020 bis 19.3.2020
7. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	19.2.2020
8. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	27.3.2020
9. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	6.4.2020 bis 21.4.2020
10. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	27.4.2020
11. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	24.4.2020
12. Öffentlichkeitsbeteiligung im "Wettbuerger Tagblatt":	5.5.2020 bis 25.5.2020
13. Satzungsbeschluss (§ 18 BauGB): Beschlussfassung der Gemeindevertretung	02.07.2020

Merenberg, den 17.07.2020

Marktflecken Merenberg

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister