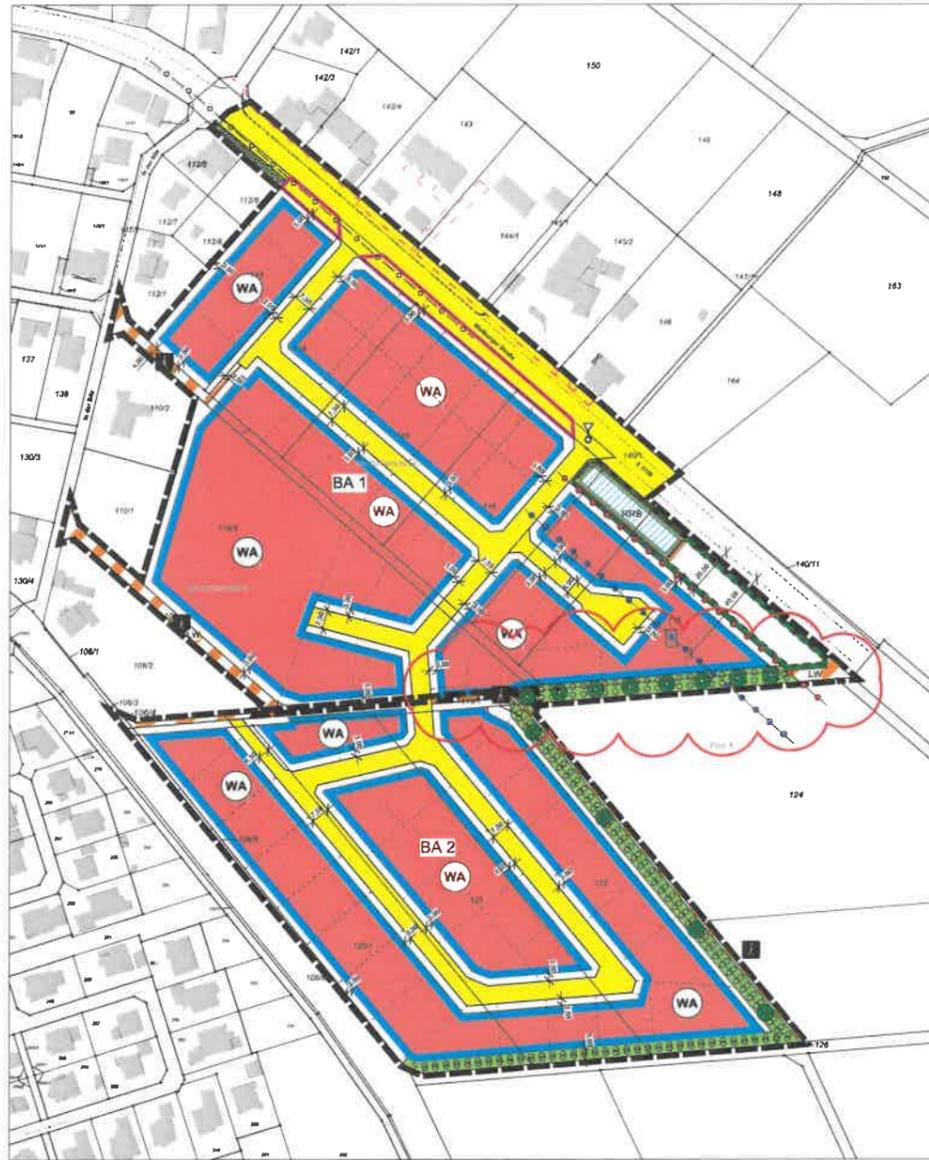




Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg

Bebauungsplan "Im Ohlenstück", nördlicher 1. Bauabschnitt, 1. Änderung



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

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Plancherstellungsplan (PlanStG), 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 vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtskraft die in dem Bebauungsplan "Im Ohlenstück" bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH_{max}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
- FH_{max}** Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze**
- o** offene Bauweise
- E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
- S** Straßenverkehrsfläche
- P** private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: landwirtschaftlicher Weg / Fußweg**
- LW** Bauverbotszone 20m
- B** Baubeschränkungszone 40m
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 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(1)25 a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzung von Bäumen**
- Bedingte Festsetzung (§ 9(2) BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- BA I / BA II** Erster Bauabschnitt / zweiter Bauabschnitt
- 3,00** Bemaßung
- RRB** Regenrückhaltebecken
- Gas-Mitteldruckleitung**
- Ortsdurchfahrt Stein**
- Fahrbahnrand**
- Kabeltrasse Telekom**
- Umrandung des von der geänderten Baugrenze betroffenen Bereichs**

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung gem. §9(4) BauGB i.V.m. §91 HBO)

1.: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. §91(1)1 Nr. 1 HBO):

- Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.

IV. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am **25.02.2021**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **10.04.2021**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte innerhalb angemessener Frist in der Zeit vom **19.04.2021** bis einschließlich **03.05.2021**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am **27.05.2021**

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Weilburger Tageblatt“

Ausfertigungsvermerk:

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

Merenberg, den **31.05.2021**

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

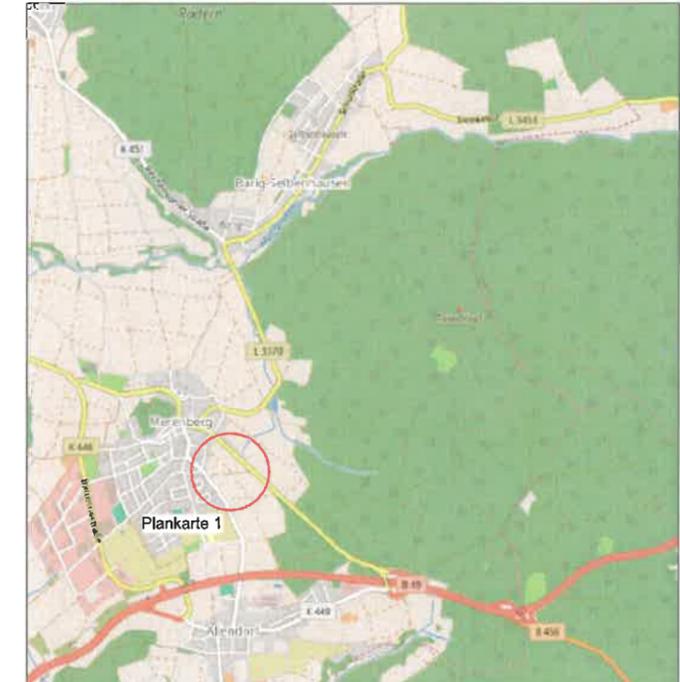
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Merenberg, den **02.06.2021**

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



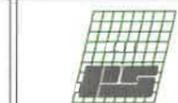
V. Übersichtskarte



Marktflecken Merenberg
Bebauungsplan "Im Ohlenstück",
nördlicher 1. Bauabschnitt, 1. Änderung
- Satzung -

Datum: 5/2021
Bearbeiter: H. Christophel
digit. erstellt: L. Kuhlmann
in: Vectorworks
Plangröße (in cm): 88 x 74
Maßstab: 1:1.500

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



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