

# Gemeinde Merenberg, OT. Reichenborn

## Änderung des Bebauungsplans

### „Gewerbegebiet links der K 454“



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH <sub>max</sub>	Bauweise
WA	0,2	0,4	II	8,50 m	a E
MI	0,4	0,8	II	8,50 m	o -

**I. Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2856)  
 Bauzonierungsverordnung (BauZV) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1992 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 98)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. v. 16.04.1998 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.2002 (GVBl. I S. 354)  
 Hessisches Wassergesetz (HWVG) i.d.F. v. 06.05.2008 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2008)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

**II. Zeichenartikular**  
**IIa. Katasteramtliche Darstellungen**  
 Flurgrenze  
 Fl. N.  
 Polygonpunkt  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 8(11) BauGB)**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschosflächenzahl  
 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
 F<sub>Hmax</sub> maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über Oberkante Erdgesch.-Rohfußboden

**Bauweise, Bauweisen (§ 9(12) BauGB)**  
 Baugrenze  
 abweichende Bauweise: im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudehöhe 30m nicht überschreiten darf.  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)**  
 hier: Verkehrsbedingter Bereich  
 hier: Landwirtschaftsweg  
 hier: Fußweg  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Anfahrtsfeld zur übergeordneten Straße: von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

**Hautversorgungs- und Hautabwasserleitungen (§ 9(11) BauGB)**  
 Telekommunikationskabel  
 Wasserleitung  
 unterirdisches 110/220kV-Kabel

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(11) BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Anpflanzung großkroniger Laubbäume: eine geringfügige Abweichung der vorgegebenen Pflanzabstände zugunsten von Grundstückszufahrten ist annehmbar

**Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**III. Textliche Festsetzungen**  
**IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
 1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(9) Nr. 1 BauNVO: Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Für das Mischgebiet gilt: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Tankstellen und Vergnügungstätten i.S. § 4a(3) BauNVO.  
 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:  
 2.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkunststeine, Schotterstein, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindesttugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).  
 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsbedingter Bereich“ ist pro 20 m Straßenlänge 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
 3. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9(1) BauGB:  
 3.1 Die Pflanzflächen erhalten eine gestufte Anpflanzung. Dabei ist je qm ein Strauch (3xv, 80-100, 5 Tr.) bzw. je angefangener 100 qm ein großkroniger Laubbaum (14-16 cm StU, Solitär) vorzusehen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

**IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**  
 § 1: **Außere Gestalt von baulichen Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**  
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Giebeln, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.  
 2. Zur Dachdeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachplatten oder Schieferdeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau und rot.  
 3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 4. Die Einzelbänke von Dachaufbauten (Giebeln, Zwerchgiebel etc.) und Dachschneitenden darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Straile der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufstehenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).

**§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**  
 1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.  
 2. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:  
 • geschlossene Laubtrauchhecken,  
 • naturbelassene Holzzäune,  
 • Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubtrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.  
 3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodensauband von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbis die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland), Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

**§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksränderflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**  
 1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.  
 2. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzsitzige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen und Spalierobst zu begrünen.  
 3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksränderflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.  
 4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksränderflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 5 m<sup>2</sup>. Anpflanzungen nach Ziffer 3, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können angerechnet werden.  
 5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzugründen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

**IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWVG**  
 Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toiletenenspülung), sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Auf die Meldepflicht nach § 13 Abs. 3 TVO (Trinkwasserverordnung) wird verwiesen.

**IV. Hinweis:**  
**Denkmalschutz**  
 Gemäß § 20 HDSchO sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchO wird verwiesen.

**Wasserschutzgebiete**  
 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Merenberg 533-071 (Tiefbrunnen Reichenborn). Die für das Schutzgebiet geltenden Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

**V. Verfahrensvermerk**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	04.09.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2004
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 16.02.2004 bis 27.02.2004
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	16.02.2006
5. Ortsübliche Bekanntmachung	19.02.2006
6. Entwurfsoffenlegung	vom 06.03.2006 bis 06.04.2006
7. Satzungsbeschluss	08.06.2006

Merenberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

# Bebauungsplan „Westlich der K 454“,

## 3. Änderung im Ortsteil Reichenborn

### Ausfertigung

**Maß der baulichen Nutzung**

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH <sub>max</sub>	Bauweise
WA	0,3	0,6	II	8,50 m	a E
MI	0,4	0,8	II	8,50 m	-

**III b Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 § 3 4. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen.

**V Verfahrensvermerk zur 3. Änderung**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 20.5.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.4.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte innerhalb angemessener Frist in der Zeit vom 19.4.2021 bis einschließlich 03.05.2021

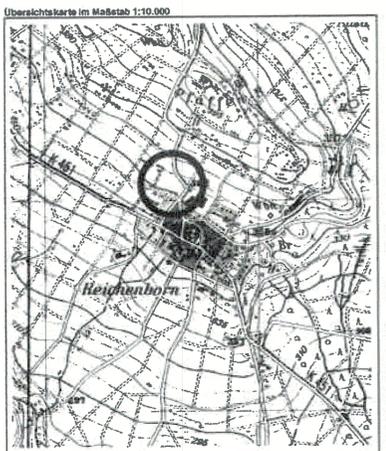
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 27.5.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Weilburger Tageblatt“

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Bewilligungen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung erforderlichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Merenberg, den 31.5.2021  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 07.06.2021  
 Merenberg, den 07.06.2021  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister



Marktflecken Merenberg, Ortsteil Reichenborn  
 Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet links der K 454“  
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. BEPERT  
 Regionalplanung / Stadtplanung / Landschaftsplanung  
 Krafte Weg 114  
 33649 Löhren - Laßigheim  
 Tel. 05243-9252-0 Fax. 05243-9252-10 e-Mail: info@pbeperth.de