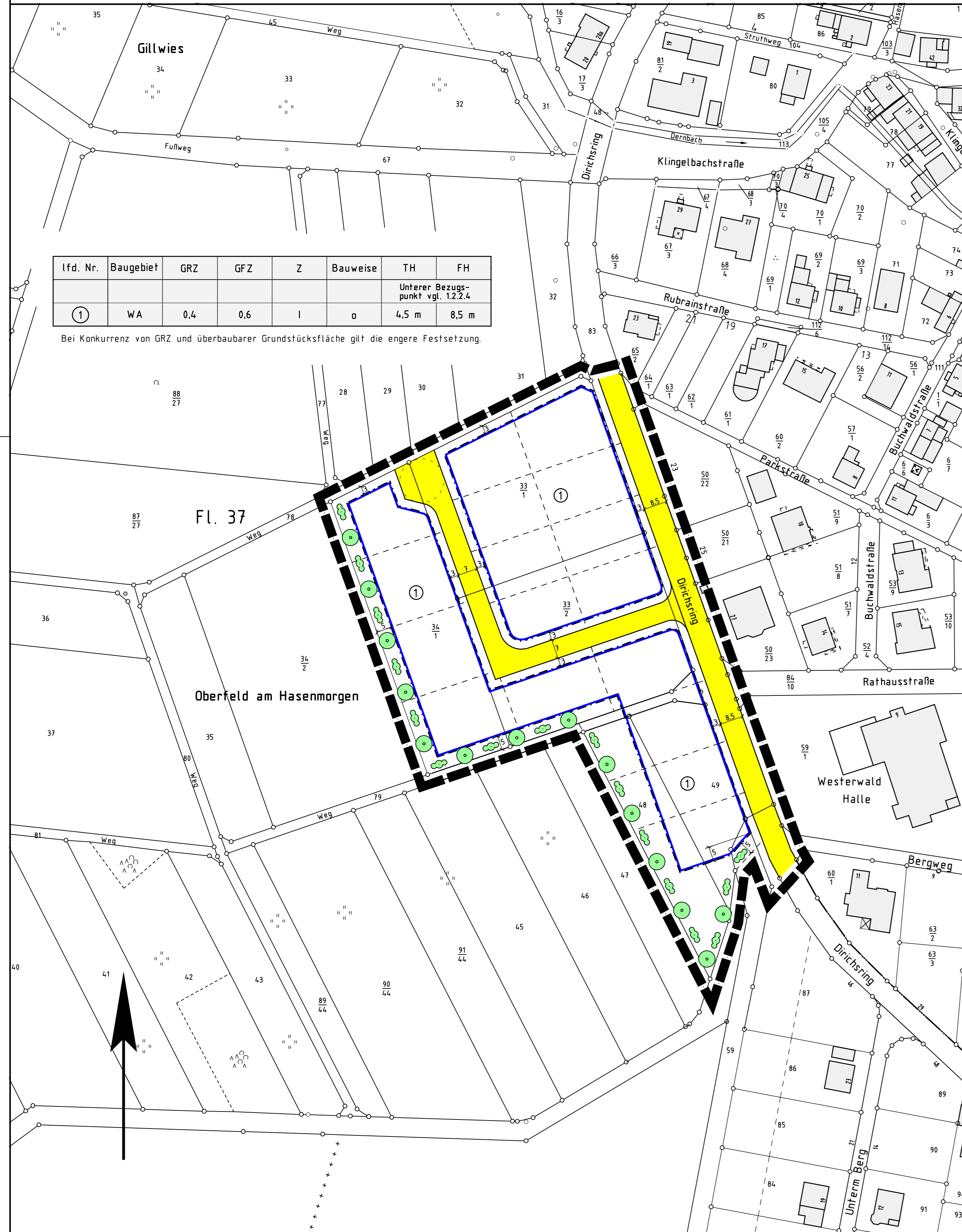


Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

Bebauungsplan "Hasenmorgen"

1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434),
 Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
 - 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.1
 - 1.2.5.2 Anpflanzung von Bäumen gemäß 2.5.2
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO gilt: Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Geschosse im Sinne der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen, und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
- 2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB: Auf den Baugrundstücken befindliche Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasterkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 - Corylus avellana – Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
 - Malus sylvestris – Wildapfel
 - Prunus spinosa – Schlehe
 - Pyrus pyrastrer – Wildbirne
 - Rosa canina agg. – Hundstrose
 - Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.
 - 2.5.2 Anpflanzung eines standortgerechten Laub- bzw. Obstbaumes 2. Ordnung je Symbol. Artenliste siehe 3.4.
- 2.6 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB:
 - 2.6.1 Der Straßenverkehrsfläche wird als Ausgleich 9.816 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.
 - 2.6.2 Den Baugrundstücken werden als Ausgleich 115.093 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.
- 2.7 Die nach § 9(1) Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO gilt:
 - 3.1.1 Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°. Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel (auch engobierte) und Dachsteine in den Farbtönen dunkelrot, grau, anthrazit und schwarz (keine glasierten oder reflektierenden Materialien). Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.3 Dachgauben
Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5m zur Giebelwand aufweisen. Bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite 30 v.H. der jeweiligen Traullänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
 - 3.2.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem gewachsenen Boden zulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:
 - 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubsträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4 Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Sol. / H., 3 x v., STU 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200 cm		
Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung
Aesculus spec.	- Kastanie	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Hängebirke	- Kirsche, Pflaume
Carpinus betulus	- Hainbuche	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	- Speierling
Juglans regia	- Walnuss	
Quercus robur	- Stieleiche	
Quercus petraea	- Traubeneiche	
Tilia cordata	- Winterlinde	
Artenliste 2 (Sträucher): Sträucher: v. m.B. 100-150 cm		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	- Beerensträucher
Crataegus monogyna / C. laevigata	- Weißdorn	- Hundstrose
		- Wild- u. Strauchrosen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	- Salweide
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne	- Wolliger Schneeball
Sowie an blühenden Ziersträuchern		
Cornus max	- Kornelkirsche	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	- Falscher Jasmin
		- rhus
Ilex aquifolium	- Stechpalme	- Syringa
		- Flieder

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Mengerskirchen in der jeweils geltenden Fassung ergänzt.

5 Wasserrechtliche Festsetzung

- 5.1 Gem. § 42(3) HWG:
 - Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltvolumen sind 3 m³ je 100 m² Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltvolumen darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Trink- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

6 Hinweis

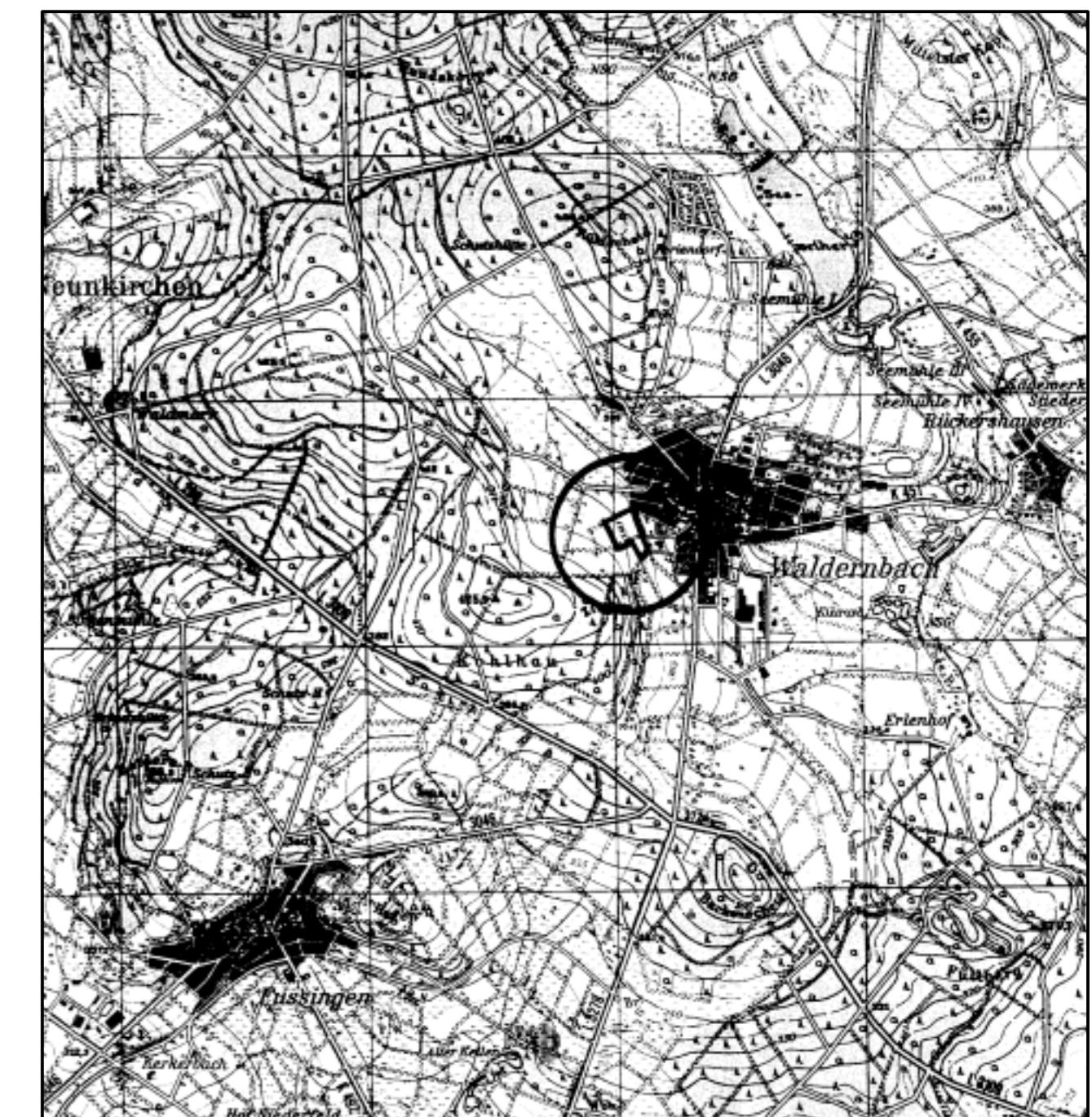
- 6.1 Gem. § 20 HDSchG:
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 21.12.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.04.2005 in der Knoten-Rundschau.
 - Mengerskirchen, den _____
 - Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.04.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 29.04.2005 bis 03.05.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - Mengerskirchen, den _____
 - Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 26.08.2005 bis 26.09.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.08.2005 in der Knoten-Rundschau.
 - Mengerskirchen, den _____
 - Bürgermeister

- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO und § 42 HWG: Der Planentwurf wurde am 27.09.2005 als Satzung beschlossen.
 - Mengerskirchen, den _____
 - Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 - Mengerskirchen, den _____
 - Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 12.04.2005

12.04.2005

06.06.2005

17.08.2005

23.09.2005

27.09.2005

Bearbeitet: Späth

CAD: Beil / Schneider

Maßstab: 1 : 1000

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 12.04.2005

12.04.2005

06.06.2005

17.08.2005

23.09.2005

27.09.2005

Bearbeitet: Späth

CAD: Beil / Schneider

Maßstab: 1 : 1000