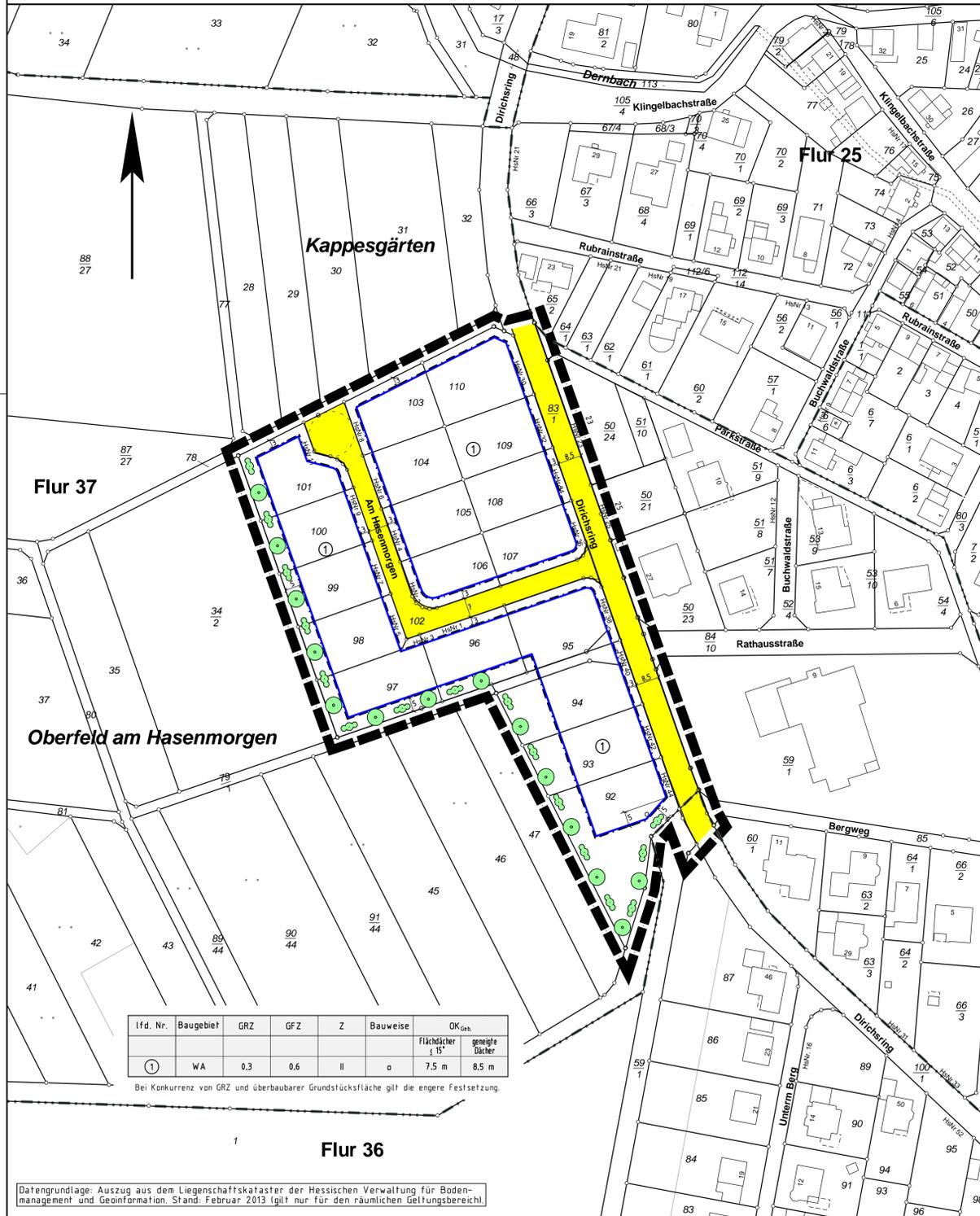


Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

Bebauungsplan "Hasenmorgen" 1. Bauabschnitt

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

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
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Fertigfußboden:
- 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Auf den Baugrundstücken befindliche Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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 pyraeaster – Wildbirne
Rosa canina agg. – Hundrose
- Anpflanzung mind. 10 Einzelepflanzen 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 3.3.
- 2.6 Zuordnungen nach § 9 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt:
 - 3.1.1 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, grau, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.
 - 3.1.2 Dachgauben
Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5m zur Giebelwand aufweisen. Bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
 - 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
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 Einzelepflanzen eingestreut werden.
 - 3.3 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 | Acer campestre - Feldahorn |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Prunus avium - Vogelkirsche |
| Betula pendula - Hängebirke | Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Fagus sylvatica - Rotbuche | Sorbus domestica - Speierling |
| Quercus robur - Stieleiche | Obstbäume (H., v., 8-10): |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Prunus avium - Kulturkirsche |
| Tilia cordata - Winterlinde | Malus domestica - Apfel |
| | Pyrus communis - Birne |
| Artenliste 2 (Sträucher): Sträucher: v. m.B. 100-150 cm | |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Prunus padus - Traubenkirsche |
| Corylus avellana - Hasel | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Crataegus monogyna / C. laevigata - Weißdorn | Rosa canina - Hundrose |
| | Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrosen |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Malus sylvestris - Wildapfel | Salix caprea - Salweide |
| Pyrus pyraeaster - Wildbirne | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Sowie an blühenden Ziersträuchern | |
| Cornus max - Kornelkirsche | Laburnum vulgare - Goldregen |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Mespilus germanica - Mispel |
| Forsythia intermedia - Forsythie | Philadelphus corona rius - Falscher Jasmin |
| 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. § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaltung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 3 m³ je 100 m² Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltevolumen 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.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.04.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 17.06.2014
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Knoten Rundschau.

Ausfertigungsvermerk:

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

Mengerskirchen, den 02.07.2014

gez. Scholz Siegel
Bürgermeister

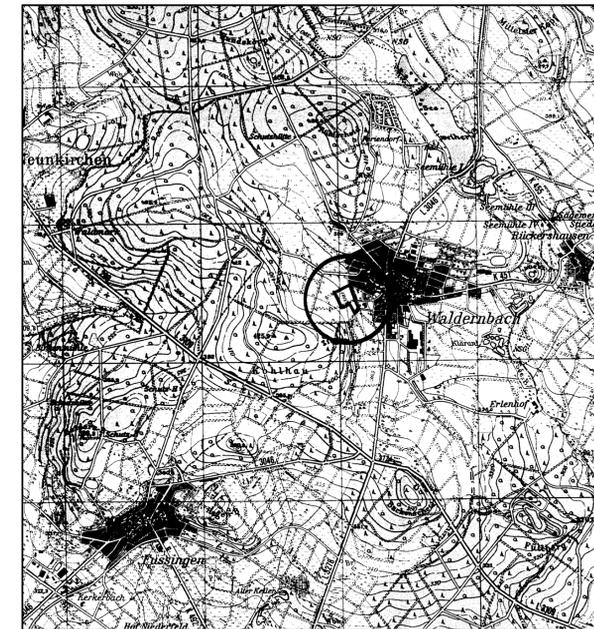
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 03.07.2014

Mengerskirchen, den 29.07.2014

gez. Scholz Siegel
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 03.04.2014
03.06.2014
Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach
Bebauungsplan "Hasenmorgen" 1. Bauabschnitt - 1. Änderung
Bearbeitet: Spath
CAD: Roefling
Mafstab: 1:1.000
Salzung