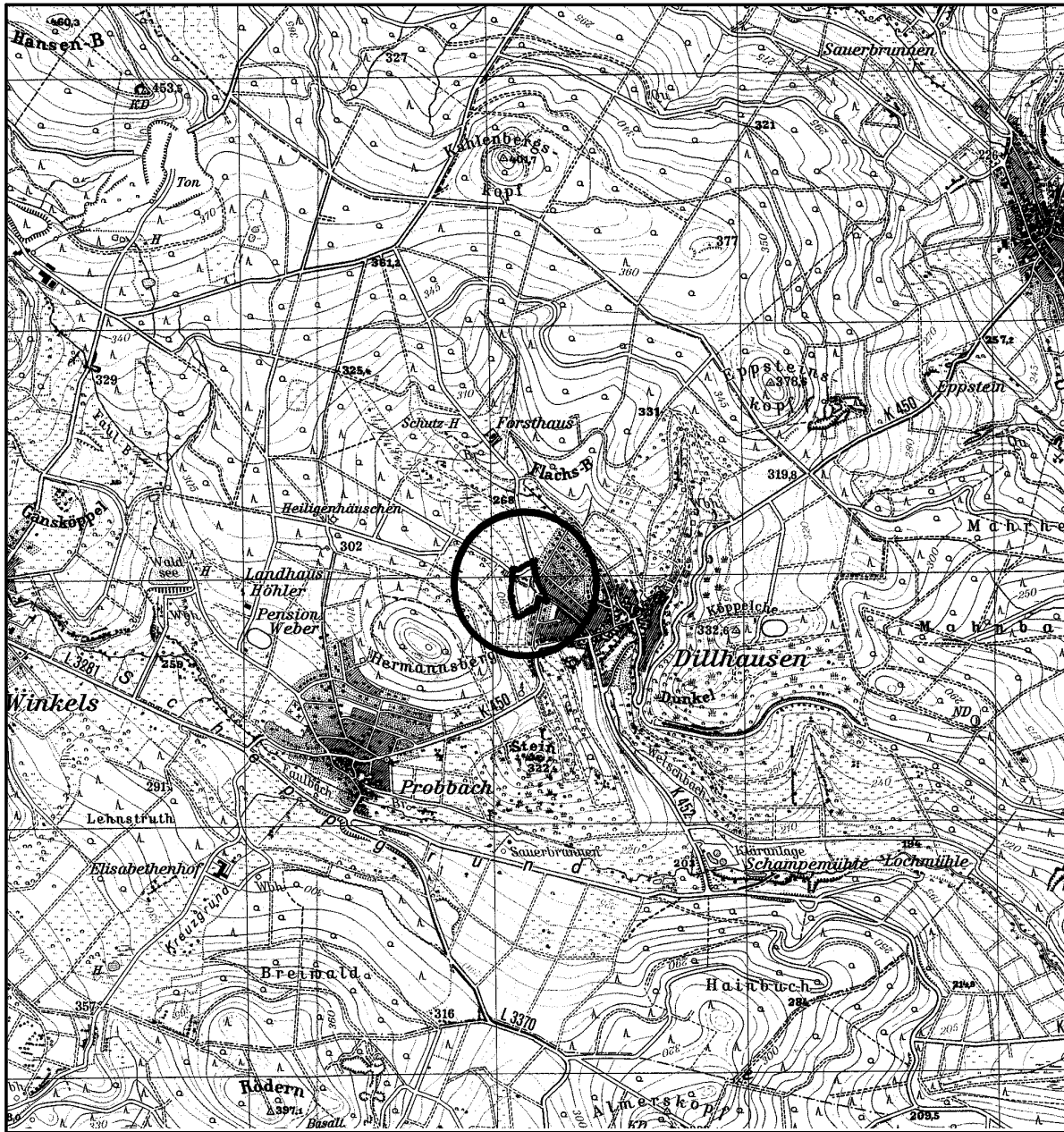


Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

▲ Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Dillhausen
Bbauungsplan "Hainchen - 1. Bauabschnitt"

Stand: 01.04.1999

15.10.1999

Bearbeitet: Fischer

Schade

CAD: Hof./Kal.

Maßstab: 1 : 500













































Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch(BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S. 34)

1.		<u>Zeichenerklärung</u>
1.1.		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1.		Flurgrenze
1.1.2.		Flurnummer (Beispiel)
1.1.3.		Polygonpunkt (Beispiel)
1.1.4.		Flurstücksnummer (Beispiel)
1.1.5.		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6.		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.		<u>Planzeichen</u>
1.2.1.		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1.		Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2.		Mischgebiet; es gilt 2.1
1.2.2.		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1.		Geschößflächenzahl
1.2.2.2.		Grundflächenzahl
1.2.2.3.		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4.		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoß-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1.		Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2.		Firsthöhe
1.2.3.		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1.		Baugrenze
1.2.3.2.		Offene Bauweise
1.2.3.3.		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.4.		Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig
1.2.4.		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1.		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2.		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3.		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.5.3.1.		Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.5.3.2.		unbefestigter Wirtschaftsweg; es gilt 2.4.2
1.2.5.3.3.		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5.		<u>Grünflächen</u>
1.2.5.1.		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.6.		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1.		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; es gilt 2.4.3 (Abs. 3)
1.2.6.2.		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.5.1.
1.2.6.3.		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.2.
1.2.6.4.		Erhalt von Bäumen
1.2.6.5.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; gemäß 2.4.3. (Abs. 1 und 2)
1.2.6.6.		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.6.7.		Nachrichtlich: Landschaftsschutzgebiet "Hessischer Westerwald" (Zone II, Verordnung vom 21.12.1998)
1.2.7.		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1.		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.7.2.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 1 Abs. 5 (zu § 6 Abs. 2 Nr. 8) und 6 (zu § 6 Abs. 3) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Gem. §9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschießenden Verkehrsfläche zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.4.2 Der Wirtschaftsweg 1.2.4.3.2 ist als Grasweg anzulegen und zu unterhalten.

2.4.3 Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist über die gesamte Länge eine 5 m breite, geschlossene Laubstrauchhecke unter Verwendung von

Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundsrose

Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn

anzupflanzen; Mindestanpflanzung 1 Strauch/qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

Im Abstand von 10 - 12 m können standortgerechte, einheimische Laubbäume (vgl. Artenliste 1) eingebracht werden.

Die feldseitig verbleibende Fläche (1.2.6.1.) ist als Krautsaum anzulegen und abschnittsweise alle 3 Jahre im September zu mähen. Das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren.

2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme. STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Traubeneiche

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur – Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größerer gleich 6 qm je Baum vorzusehen.

2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre - Feldahorn
Cornus Sanguinea - Roter Hartriegel
monogyna/laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Hundsrose

Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana – Hasel
Crataegus
Malus silvestris – Wildapfel
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Dies gilt auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, sofern die Dachflächen nicht als Freisitz genutzt werden.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in rot und anthrazit. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten

Zulässig sind Giebelgauben. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen und dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 40 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Dachneigung und Dacheindeckung sind analog dem Hauptdach auszuführen.

3.1.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 1,5 m und nicht breiter als 1,25 m), ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand ist einzuhalten.

Der maximale Anteil der Fensterfläche darf 20 v.H. der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.1.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedungen: Zulässig sind bevorzugt Holzlaten in senkrechter Gliederung und Maschendrahtzaun, bis zu einer Höhe von 1,30 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzapflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bau-

erngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzungen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß ist vorzusehen.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Aesculus hippocastanum - Kastanie
 Juglans regia - Walnuß
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Sorbus domestica L - Speierling

Tilia cordata - Wintertinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Buche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hase
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Crataegus laevigata

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schwarzdorn
 Rosa canina agg. - Hundsrose

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten

Cornus mas - Kornelkirsche
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Forsythia intermedia - Forsythie
 Ilex aquifolium - Stechpalme

Laburnum vulgare - Goldregen
 Mespilus germanica - Mispel
 Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
 Syringa - Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans - Trompetenblume
 Clematis montana
 Clematis Hybriden - Clematis, Waldrebe
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt

Lonicera caprifolium - Geißblatt
 Polygonum aubertii - Kletterknöterich
 Vitis vinifera - Echter Wein
 Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Mengerskirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 19.03.1996 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.1996 in der Knoten-Rundschau.

Siegel

Mengerskirchen, den....

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.04.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.04.1999 bis 27.04.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Siegel

Mengerskirchen, den....

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.11.1999 bis 03.12.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.10.1999 in der Knoten-Rundschau.

Siegel

Mengerskirchen, den....

Bürgermeister

4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am _____.____ als Satzung beschlossen.

Siegel

Mengerskirchen, den....

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am _____.____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel

Mengerskirchen, den....

Bürgermeister