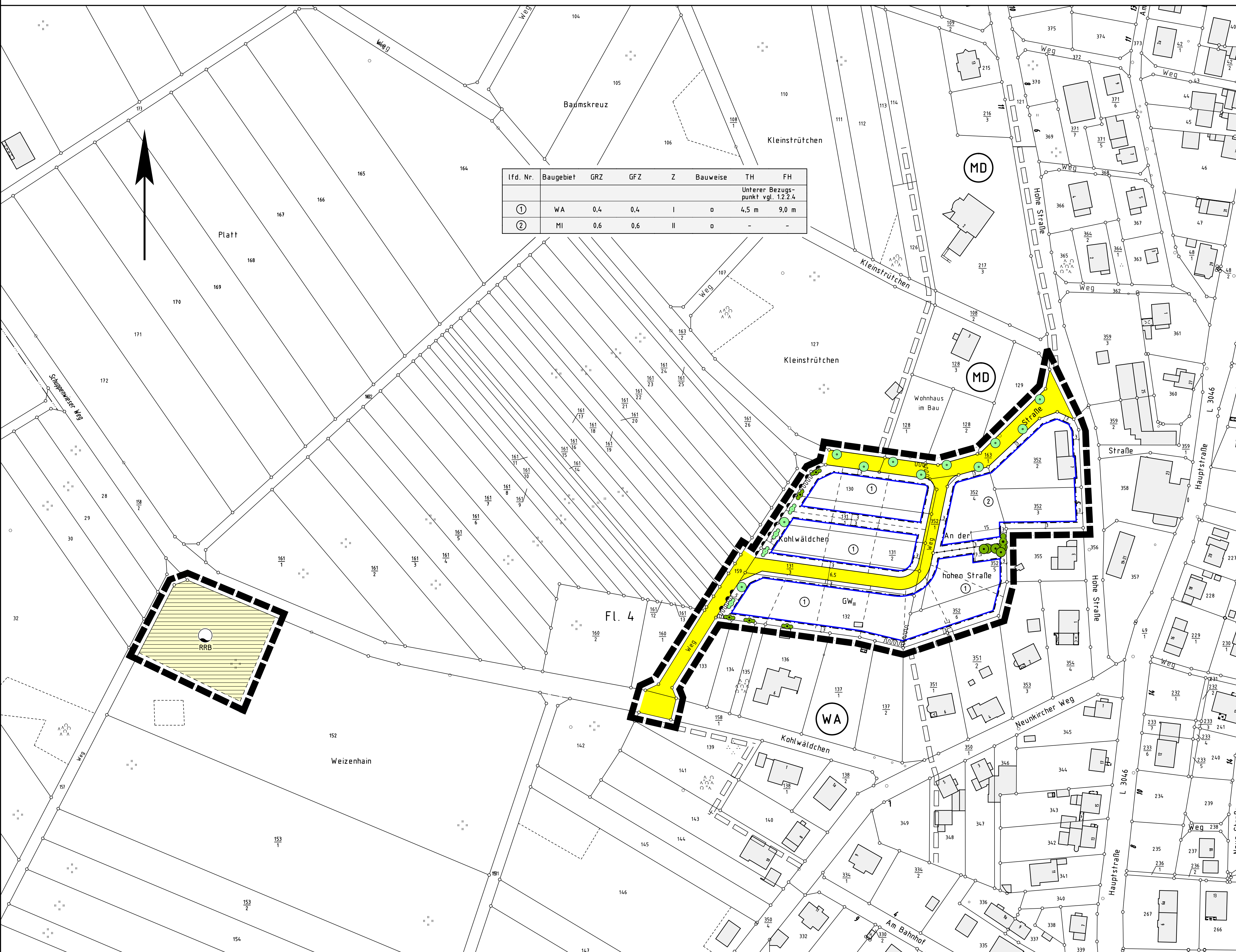


Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen

Bebauungsplan "Kohlwäldchen"

1. Bauabschnitt



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)
- 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
 - 1.2.1.2 MI Mischgebiet
 - 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-Rahboden, hier:
 - 1.2.2.4.1 TH Trauthöhe (Schmittkante 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
 - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 - 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.5 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 - 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 - 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Insrchtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
 - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.1
 - 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.2
 - 1.2.7.3 Erhalt von Laubbäumen und -sträuchern
 - 1.2.8 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
 - 2.4 Gem. § 9(1)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 wasserdränend zu befestigen.
 - 2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
 - Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Quercus petraea – Traubeneiche
 - Tilia cordata – Winterlinde
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

- 2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:
 - Acer campestre – Feldahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 - Corylus avellana – Hasel
 - Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
 - Malus sylvestris – Wildapfel
 - Pyrus pyraeaster – Wildbirne
 - Rosa canina agg. – Hundrose
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
- Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol.
- 2.6 Gem. § 9(4) BauGB Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
 - 2.6.1 Gem. § 9(4) BauGB Den Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich 64.616 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.
 - 2.6.2 Den Baugrundstücken (Fl. 130, 131/1, 131/2, 132, 352/1, 352/4, 352/5 und 352/6) werden als Ausgleich 193.847 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) gilt für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen sowie für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen:
 - 3.1.1 Dachneigung
 - 3.1.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 45°. Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
 - 3.1.2.1 Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in dunkelgrau, schiefergrau und schwarz (keine glasierten oder reflektierenden Materialien). Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können alternativ auch dauerhaft begrünt werden. Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
 - 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artikeliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikeliste 3 zu beranken.
 - 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen im Sandbett verlegtem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
 - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
 - 3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikeliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qd m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
 - 3.4.2 Grundstücksfreiflächen: 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 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 - 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artikeliste 1 (Bäume):		Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn		
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche		
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche		

Artikeliste 2 (Sträucher):		Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten

Artikeliste 3 (Kletterpflanzen):		Laburnum vulgare	- Goldregen
Clematis montana	- Clematis	Mespilus germanica	- Mispel
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Hedera helix	- Efeu	Syringa	- Flieder
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
- 4 Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Mengerskirchen in der jeweils geltenden Fassung ergänzt.
 - 4.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Mengerskirchen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 5 Hinweis**
- 5.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
- § 51 HWG: Abwasser
- (1) ...
 - (2) ...
 - (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am ... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... in der Knoten-Rundschau. Siegel
- Mengerskirchen, den ... Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... vorgestellt. Siegel
- Mengerskirchen, den ... Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ... in der Knoten-Rundschau. Siegel
- Mengerskirchen, den ... Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauGB: Der Planentwurf wurde am ... als Satzung beschlossen. Siegel
- Mengerskirchen, den ... Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel
- 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: 11.06.2003
19.09.2003
26.09.2003
10.12.2003
Bearbeitet: Fischer
CAD: Bel/Smh / lsh
Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Holger Fischer
Bebauungsplan "Kohlwäldchen"
1. Bauabschnitt
Satzung