

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Probbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Elisabeth-Diehl-Straße"



Hinweis:
Die Aufweitung wird mit dem 2. Bauabschnitt aufgehoben, die Straßenverkehrsfläche wird den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

| Ifd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | Bauweise | TH _{max} | FH _{max} |
|----------|-----------|-----|-----|---|----------|-------------------|-------------------|
| 1 | Praxis | 0,3 | 0,3 | I | o / E | 5,5 m | 8,5 m |
| 2 | WA | 0,3 | 0,3 | I | o / E | 5,5 m | 8,5 m |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 (PlanZ 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

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 (§ 91111 BauGB) i.V.m. § 12(3) BauGB
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.1.2 Praxis (hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vgl. 2.1)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 91111 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss Rohfußboden
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 91112 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsfächen (§ 91111 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg - Landwirtschaft
- 1.2.5 Grünflächen (§ 91115 BauGB)
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 91116 BauGB)
- 1.2.6.1 Wasserfläche (Wegseitengraben)
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 91120 und 25 BauGB)
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.6.1)
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubsträuchern (vgl. 2.6.2)
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.8.1.1 Stellplätze
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Vermaßung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.0 Entgegenstehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zum Sportplatz – 1. Bauabschnitt“ werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB gilt:
Zulässig ist ein Praxisgebäude, in dem neben einer Arztpraxis auch eine Wohnung, die der Praxisnutzung in der Grundfläche untergeordnet ist, untergebracht werden kann sowie ein freistehendes Wohngebäude.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt:
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist bis zu 2,0 m zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO gilt:
Für das Baugebiet Praxis gilt: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Elisabeth-Diehl-Straße sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3.1 Für das Baugebiet Praxis gilt: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1.2.4.3.1 ist als Grasweg anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz dem zu erwartenden Eingriff im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.5.1 Sammelaßnahmen für künftige Eingriffe im Plangebiet:
Es werden 5.049 Punkte der Ökotoßmaßnahme „Strukturverbesserung und teilweise Offenlegung des Mengerskirchener Baches“ (Gemarkungen Mengerskirchen, Flur 14, Flst. 54 und Gemarkung Winkels, Flur 3, Flst. 2) zugeordnet.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
- 2.6.1 Je Symbol 1.2.5.1 ist ein Laubbaum (Hochstämme, STU 14-16 cm) zu pflanzen(Auswahl gemäß Artenliste 1).
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.
Die in der Plankarte dargestellten Baumstandorte können aus Gründen der Funktionalität um bis zu 2,0 m verschoben werden.
- 2.6.2 Je Symbol 1.2.5.2 sind mindestens 10 Einzelpflanzen standortgerechter, einheimischer Laubsträucher anzupflanzen.
- 2.7 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:
- 2.7.1 Das Kellergeschoss kann ausnahmsweise als Vollgeschoss ausgebildet werden, soweit es aufgrund der Topographie zwingend die Vollgeschossdefinition des § 2 Abs. 3 HBO erfüllt. Die Geschosßfläche des Vollgeschoss-Kellers ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche nicht anzurechnen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
 - 3.1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer (auch mit Krüppelwalm) und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - 3.1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Naturschiefer und Dachsteine in gedeckten Farben von grau bis rotbraun. Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.3 Dachaufbauten
Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben. Dachneigung und Dacheindeckung sind analog dem Hauptdach auszuführen.
 - 3.1.4 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 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO zu Einfriedungen:
3.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden.
 - 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Begrünungen
3.3.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstäumen 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 Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- Artenlisten (Auswahl):
- | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Artenliste 1 (Bäume): | Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| | Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| | Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | |
| | Betula pendula | - Hängebirke | | |
| | Carpinus betulus | - Hainbuche | Aeculus hippocastanum | - Kastanie |
| | Fagus div. spec. | - Buche | Juglans regia | - Walnuß |
| | Quercus robur | - Stieleiche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| | Quercus petraea | - Traubeneiche | Pyrus pyrastris | - Wildbirne |
| | Sorbus aucuparia | - Eberesche | Sorbus domestica | - Speierling |
| Artenliste 2 (Sträucher): | Alemnacher div. spec. | - Felsenbime | Cornus mas | - Kornelkirsche |
| | Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| | Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Rosa carina agg. | - Hundrose |
| | Corylus avellana | - Hasel | | |
| | Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| | Crataegus laevigata | - Weißdorn | | |
| sowie an blühenden Ziersträuchern | Cornus mas | - Kornelkirsche | Laburnum vulgare | - Goldregen |
| | Buxus sempervirens | - Buchsbaum | Mespilus germanica | - Mispel |
| | Forsythia intermedia | - Forsythie | Philadelphus coronarius | - Falscher Jasmin |
| | Ilex aquifolium | - Stechpalme | Syringa vulgaris | - Pflaume |
| | Buddleja alternifolia f. davidi | - Sommerflieder | Rosa div. spec. | - Strauchrose |
| | Ribes sanguineum | - Blutjohannisbeere | Weigelia spec. | - Weigelle |

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 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.
- 4.2 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 26.06.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.08.2007 in der Knoten-Rundschau.
 - 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.08.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 06.08.2007 bis 24.08.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 24.07.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 24.08.2007.
 - 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.09.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.10.2007 bis 16.11.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 - 5. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2007 bis 16.11.2007 festgelegt.
 - 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:
Der Planentwurf wurde am 18.12.2007 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1.-6.

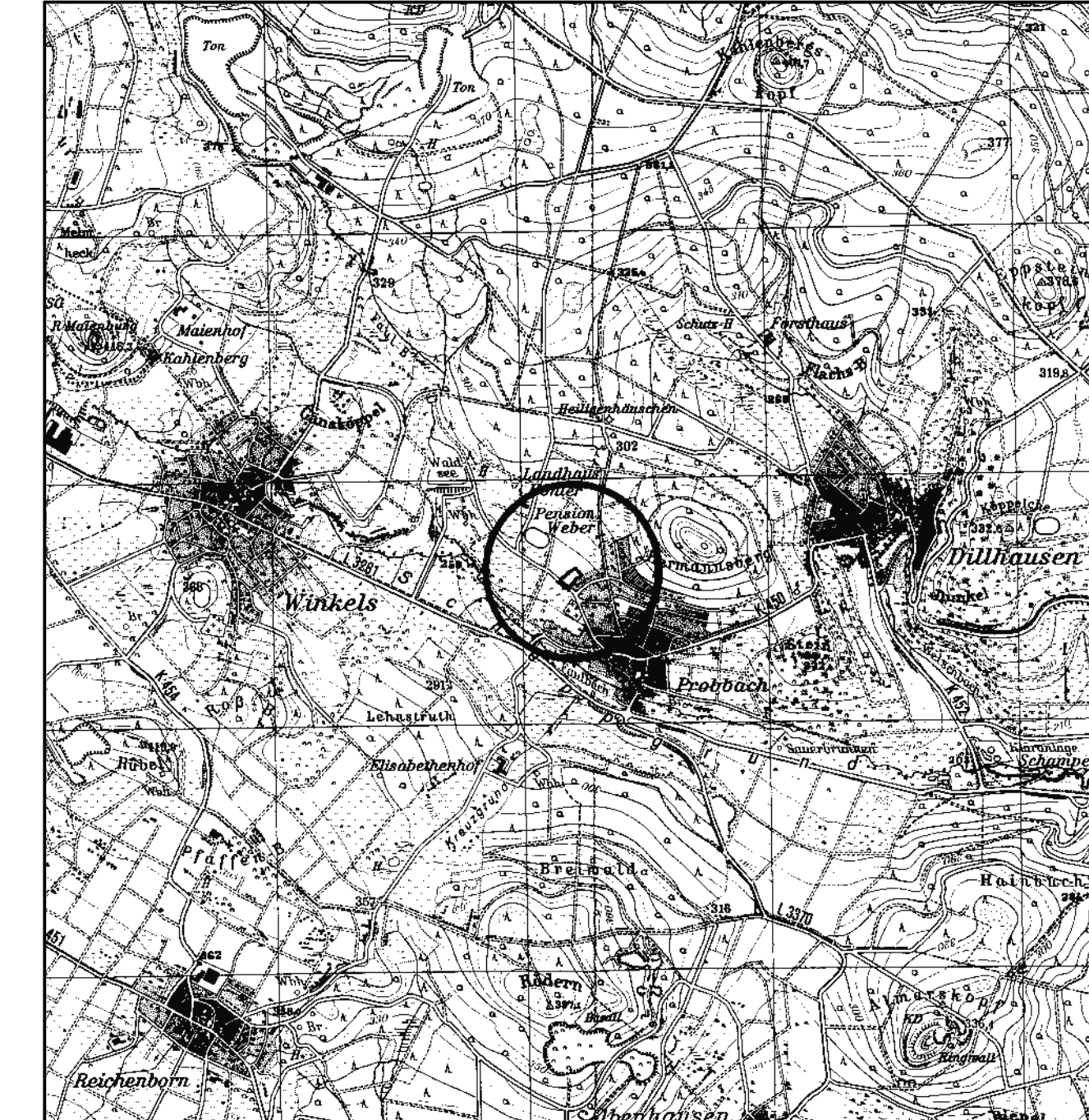
Siegel des Marktfleckens

Mengerskirchen, den _____
Bürgermeister

Siegel des Marktfleckens

Mengerskirchen, den _____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Probbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Elisabeth-Diehl-Straße"

Satzung

Stand: 09.07.2007
23.07.2007
04.10.2007
18.12.2007
Bearbeitet: Späth
CAD: Reifling
Planng: 10x x 59 cm
Maßstab: 1 : 500