

# Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

## Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück"

### - 1.Änderung -



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 35 Flurnummer
- 44 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, hier:
- OK<sub>geb.</sub> Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Grasweg)

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen
- Entwicklungsziel: Gehölzstreifen

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStzG (nachrichtlich)
- Baubeschränkungszone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStzG (nachrichtlich)
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OK <sub>geb.</sub>
1	GE	0,8	6,0	12,0 m

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

#### 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:  
Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
1.3.1 Entwicklungsziel: Gehölzstreifen  
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen“ ist eine 5 Meter breite geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (gemäß Artenliste Sträucher) vorzunehmen und als Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.3.2 - Entfall -  
Hinweis: Als Ersatz für den geplanten Saumstreifen wird eine noch abzustimmende externe Maßnahme vertraglich gesichert.
- 1.3.3 Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen  
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ ist ein 10 Meter breiter Gras-Kraut-Saum durch Pflagen- oder Mahdgutübertragung mit *Sanguisorba officinalis* zu entwickeln. Der Saum ist zur Förderung geschützter Tagfalter (*Maculinea nausithous*) zweischürig zu mähen (erster Schnitt vor dem 10. Juni, zweiter Schnitt ab dem 15. September) mit anschließendem Abtransport des Schnittgutes. Der Düngemittel- und Pestizideinsatz ist unzulässig. Im Zeitraum der Flugzeit zwischen Anfang Juli und Ende August ist keine oder allenfalls eine abschnittsweise Mahd oder Beweidung zulässig. Eine Verpflanzung von Pflagen mit *Sanguisorba officinalis* auf die o.g. Ausgleichsflächen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen (Ursprungsfäche: Flurstück 98/54, Flur 35).  
Zur Vergrünung sowie zur Vermeidung von Individuenverlusten von *Maculinea nausithous* sind zwischen dem 15. Juni und 31. Juli die betroffenen Grünlandflächen wöchentlich zu mähen.  
Das Monitoring (Bestandskontrolle) der Maßnahmen ist über einen Zeitraum von mind. 5 Folgejahren durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:  
1.4.1 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (vgl. Artenliste gemäß 4.3, STU 14-18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel (Sukzession oder Einsatz Wildblumenmischung) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Sorbus aria - Echte Mehlbeere

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO zur Baugestaltung:  
2.1.1 Dachbegrünung: Dächer mit einer Neigung bis 20° und einer zulässigen Auflast von ≥ 150 kg/m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen (Extensivbegrünung). Ausgenommen sind die Dachflächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in ein Brauchwassernetz eingespeist wird. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien und Solaranlagen bleibt unberührt.
- 2.1.2 Fassadengestaltung: zulässig sind weiß, grau und gedunkelte Buntpflanzen. Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein. Über den jeweiligen Dachaufbau hinausgehende Attika (erhöhter Rand bei flachgeneigten Dächern) sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO zu Werbeanlagen:  
2.2.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 2.2.2 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO zu Einfriedungen:  
2.4.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach Innen abgewinkeltem Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- 2.4.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk (mit Ausnahme von Natursteinen) und Sichtbeton sind unzulässig. Die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesehene Trockenmauern zu verkleiden.
- 2.4.3 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> (Artenauswahl gemäß 4.9). Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

#### 3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- 4.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise:  
4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:  
a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
b. Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
c. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
d. Rodungen von HSHenbäumen und Abtrassarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- 4.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Dunklen-Wiesenknochen-Ameisenbläuling

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Dunklen-Wiesenknochen-Ameisenbläulings sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Auf den externen Flurstücken 55 und 97/54, Flur 35, Gemarkung Waldernbach ist zur Förderung geschützter Tagfalter (*Maculinea nausithous*) eine zweischürige Mahd durchzuführen (erster Schnitt vor dem 10. Juni, zweiter Schnitt ab dem 15. September) mit anschließendem Abtransport des Schnittgutes. Der Düngemittel- und Pestizideinsatz ist unzulässig. Im Zeitraum der Flugzeit zwischen Anfang Juli und Ende August ist keine oder allenfalls eine abschnittsweise Mahd oder Beweidung zulässig. Eine Verpflanzung von Pflagen mit *Sanguisorba officinalis* auf die o.g. Ausgleichsflächen ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen (Ursprungsfäche: Flurstück 98/54, Flur 35).  
Zur Vergrünung sowie zur Vermeidung von Individuenverlusten von *Maculinea nausithous* sind zwischen dem 15. Juni und 31. Juli die betroffenen Grünlandflächen wöchentlich zu mähen.  
Das Monitoring (Bestandskontrolle) der Maßnahmen ist über einen Zeitraum von mind. 5 Folgejahren durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

- 4.8 Naturschutzfachliche Eingriffskompensation  
4.8.1 Zur Eingrünung nach Süden sind auf dem Flurstück 55, Flur 35, Gemarkung Waldernbach mehrere hochstammige, heimische Obstbäume reihig anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.  
4.8.2 Zur Aufwertung der Grabenparzelle werden parallel zum Seebach mehrere Grabentaschen angelegt und naturnah umgestaltet. Hierfür ist der Graben nach Süden (Flurstück 55, Flur 35) bzw. nach Norden (Flurstück 97/54, Flur 35) abschnittsweise um zwei Meter zu verbreitern. Im Bereich der anzuliegenden Grabentaschen ist der Oberboden abzuschleichen.  
Die Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 4.9 Artenliste

##### Bäume 2. Ordnung

- Carpinus betulus* Hainbuche
- Prunus avium* Vogelkirsche
- Sorbus domestica* Speierling

##### Bäume 3. Ordnung

- Acer campestre* Feldahorn
- Carpinus betulus* Hainbuche
- Crataegus laevigata* Zweigfelliger Weißdorn
- Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- Sorbus aucuparia* Vogelbeere

##### Sträucher

- Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* Blutroter Hartfrießel
- Corylus avellana* Gemeine Hasel
- Crataegus laevigata* Zweigfelliger Weißdorn
- Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus* Gewöhnlicher Spindelstrauch
- Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum* Role Heckenkirsche
- Rosa canina* Hunds-Rose
- Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

#### 4.10 Verkehr:

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der L 3046 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStzG) eine Bauverbotszone. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Bauverbotszone stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 23 (8) HStzG. Baumpflanzungen entlang der L 3046 sollen so erfolgen, das Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 30.06.2020
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Knotenrundschau.

#### Ausfertigervermerk:

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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

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

Bürgermeister



**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen**  
**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück"**  
 - 1.Änderung - im Ortsteil Waldernbach

Exemplar der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (2) BauGB und der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen ToB gemäß § 13 (2) BauGB

Planfassung: April 2022 Datum: 20.04.2022

Bearbeitung: A. Zettl Geprüft:

GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl Datengrundlage:

**Planungsbüro Zettl**  
 Südring 30  
 35394 Gießen  
 Tel.: 0641 49410-349  
 Fax: 0641 49410-359  
 email: info@planungsbuero-zettl.de  
 Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Planungsbüro Zettl  
 Hessisches Ministerium für Inneres und Kommunales