

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück"

- 1. Änderung -



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 784, 786)

Zeichenerklärung

Katastraltypische Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- In abweichender offener Bauweise gem. § 22 (4) in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO sind Gebäudelängen bis 115 m zulässig.

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: Gehölzstreifen (mit Nummerierung der Teilbereiche)

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 HStRG (nachrichtlich)
- Baubeschränkungzone entlang der L 3046 gemäß § 23 HStRG (nachrichtlich)
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
1	GE	0,8	6,0	12,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 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, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindeststufenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Im Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle des Seebachs ist keine Flächenbefestigung zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Befestigung für eine notwendige Feuerwehrzufahrt. Die Befestigung ist in dem maßgeblichen Bereich auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Zur Befestigung sind ausschließlich Rasengittersteine zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Teilbereich 1: Anlage einer dreireihigen Hecke entlang der Landesstraße aus heimischen, standortgerechten Straucharten (Forstware 1x1 m).
Teilbereich 2: Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Großsträuchern, 2 x 2 m Verband: Haselnuss, Wildkirsche, Stieleiche, Salweide, Feldahorn, alle LH 3xv mB.
- Entwicklungsziel: Gehölzstreifen

1.3.2 - Entfall -

- Hinweis:
Als Ersatz für den geplanten Saumstreifen wird eine externe Maßnahme gemäß 4.8 vertraglich gesichert.

1.3.3 - Entfall -

- Hinweis:
Als Ersatz für die geplante Grünlandextensivierung wird eine externe Maßnahme gemäß 4.8 vertraglich gesichert.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 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 m² große, als Pflanzinsel (Sukzession oder Einsaat Wildblumenmischung) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
S. aucuparia - Vogelbeere

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 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/m² 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: Dächer 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.
- 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.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindeststufenanteil von 30 % zu befestigen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO zu Einfriedenungen:
2.4.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach Innen abgewinkeltem Überstreigschutz 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 vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden.
2.4.3 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (Artenauswahl gemäß 4.9). Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

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

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise:
4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Arten- 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 durchzuführen.
b. Gehölzschnitte und andere Pflegemaßnahmen an Gehölzen dürfen nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiten ausserhalb der Brutzeit durchgeführt werden.
c. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf Überwinternde zu überprüfen.

4.7 - Entfall -

- Naheres kann der Begründung entnommen werden.

4.8 Naturschutzfachliche Eingriffskompensation:

- Die nachfolgenden, vertraglich zu sichernden Maßnahmen dienen zusätzlich dem arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich:
V1: Anpflanzung einer Baumreihe auf der bislang sporadisch als Weg genutzten Parzelle 92/3 (Iw): 14 Bäume im Abstand von je 8 m (ca. 420 m²) u.a. auch für den Revierverlust der Goldammer. Wildkirsche Esche, Stieleiche, Bergahorn, Schwarzerle/Hochstämme.
V2: Anlage/Bepflanzung einer Fläche entlang des Grabens zum Seebach auf der Parzelle 7 tw. (ca. 700 m²) mit heimisch standortgerechten Straucharten (Forstware 1x1 m).
V3: Anpflanzung einer Baumreihe auf den Parzellen 31 und 32 (beide tw.): 12 Bäume im Abstand von je 8 m (ca. 400 m²) u.a. auch für den Revierverlust der Goldammer. Wildkirsche Esche, Stieleiche, Bergahorn, Schwarzerle/Hochstämme.

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 Hunde-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 (HStRG) eine Bauverbotszone. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Bauverbotszone stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 23 (8) HStRG. Baumpflanzungen entlang der L 3046 sollen so erfolgen, das Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Verfahrensvermerke (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 30. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung April 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 44 (3) BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 25.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung März 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 44 (3) BauGB in der Zeit vom 20. bis 20.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20. den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 20. als Sitzung beschlossen.

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Knotenrundschau.

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 _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Mengerskirchen, den _____

Bürgermeister



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

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

Planfassung: März 2023	Datum: 23.03.2023
Bearbeitung: A. Zettl / N. Bischoff	Projekt-Nr.: 20 - 008
GIS/CAD: B.Wasmus / A. Zettl	

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