

# Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

## Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück"



### 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
- Flurnummer
- 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:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 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: Saumstreifen
- Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen
- Entwicklungsziel: Gehölzstreifen

#### Sonstige Planzeichen

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

#### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungzone
- 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

- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsfächern ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche 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, Schotterrasen 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 Entwicklungsziel: Saumstreifen

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Saumstreifen“ ist angrenzend an den Gehölzstreifen durch naturnahe Grünlandensaat oder Mahdgrütabtrag ein 12 Meter breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln.

- 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 Pflügen- oder Mahdgrütabtrag 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. Fallt der zweite Aufwuchs schwach aus, kann auf einen zweiten Schnitt verzichtet werden. Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

- 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 Laubbaum (vgl. Artenliste gemäß 4.9, STU 14-16 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 als Pflanzinsel (Sukzession) 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

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO zur Baugestaltung:

2.1.1 Dachbegrenzung: Dächer mit einer Neigung bis 20° und einer zulässigen Auflast von  $\geq 150 \text{ kg/m}^2$  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 Buntfarben. 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 Wechselleuchtung 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, Schotterrasen 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 Übersteigschutz 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 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 Zisternenberlauf 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 über eine Kanalsation 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 durchzuführen.
- b. Gehölzschnitt- 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 Hohlbaumstämmen und Abrissarbeiten 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-Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Dunklen-Wiesenknopf-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 Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 55, Flur 35, Gemarkung Waldernbach mehrere hochstämmige, 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 anzulegenden 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* Blütdorner Hartriegel

*Corylus avellana* Gemeine Hasel

*Crataegus laevigata* Zweigfelliger Weißdorn

*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn

*Euonymus europaeus* Gewöhnlicher Spindelstrauch

*Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Rosa canina* Hund-Rose

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

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

- 4.10 Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

### Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 24.04.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.11.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.11.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 26.11.2018  
07.12.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.12.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 17.12.2018  
25.01.2019

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

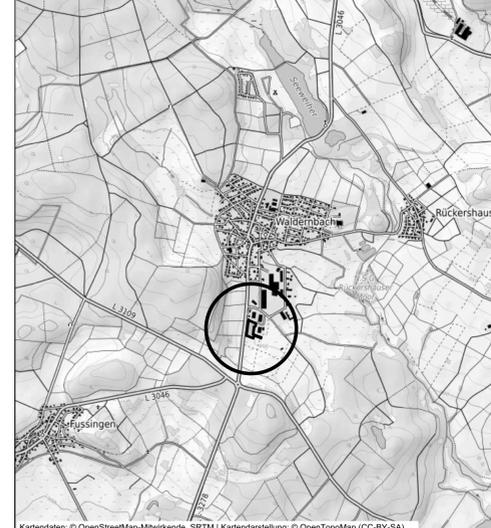
### Rechtskraftvermerk:

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

Mengerskirchen, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsleiter: Jörg Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Lenden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Stand: 08.11.2018  
11.12.2018  
28.01.2019

Bearbeiter: Buch  
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach  
Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück"

Satzung