

Nachrichtliche Darstellungen

FFH-Gebiet 5521-303 "Kugelhornmoosflächen im Vogelsberg und Westerwald"

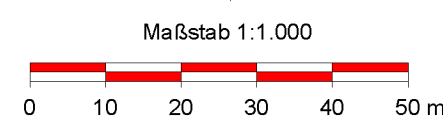
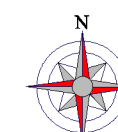
----- Vorschlag zur Abgrenzung der neuen Grundstücke

Daten der Liegenschaftskarte

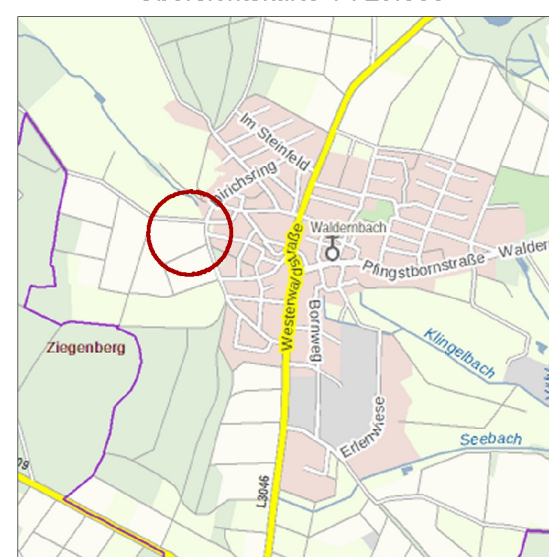
Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude



Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze
- GFZ Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Maximale Höhe der Firstlinie über Erdgeschoß-Fertigfußboden. Bei Pultdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

E, D Zulässige Bauweise: E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser

überbaubar Baugrenze

nicht überbaubar Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

Erhaltung und Pflege des vorhandenen Baumbestands

1.6 Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Anzahl der Wohnungen: Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.1.2 Ermittlung der Geschosfläche: Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

2.1.3 Überdachte Stellplätze und Garagen: Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

2.1.4 Flächenbefestigung: Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das auf ihnen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

2.1.5 Herstellung des Straßenkörpers: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2.1.6 Grundstücksfreiflächen: Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.

2.1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es ist ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Anpflanzungen können auf die gemäß 2.1.6 herzustellenden Gehölzpflanzungen angerechnet werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

2.2.1 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung aller geeigneten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2.2 Gebäudehöhen: Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

2.2.3 Dachgestaltung: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand haben. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 30% der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Einfriedungen: Entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Die übrigen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune. Einfriedungen zu privaten Grundstücken müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, welche dem Anbau von Gartenerzeugnissen dienen (Grabland).

2.10 Mülltonnenstellplätze: Mülltonnenstellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

2.3 Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 (4) HWG: Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht verwertet wird, ist einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen. Die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal darf nur gedrosselt auf max. 1 l/s erfolgen. Als Bemessungswert für das Retentionsvolumen sind 30l je m² projizierter Dachfläche anzusetzen. Für die Bemessung des Retentionsvolumens darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Trink- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

3. Hinweise

3.1 Niederschlagswasser: Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

3.2 Brandschutz, Rettungsdienst: Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehraufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.

3.3 Erdarbeiten: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.4 Altlasten: Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Artenschutz
Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen soll im Zeitraum 1.Oktober - 28.Februar erfolgen. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse ist erwünscht. Angaben über geeignete Nistkästen können bei der Gemeinde erfragt werden.

3.6 Grundstücksbepflanzung
Bei der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sind die Regelungen zu den Grenzabständen des Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Dies gilt auch für Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 06.06.2018 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 386).

5. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB)

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mengerskirchen, den _____ Bürgermeister _____

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen
Bebauungsplan "Erweiterung Hasenmorgen"
im Ortsteil Waldernbach**

**Exemplar für die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB
und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Planfassung: Mai 2021	Datum: 05.05.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
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

