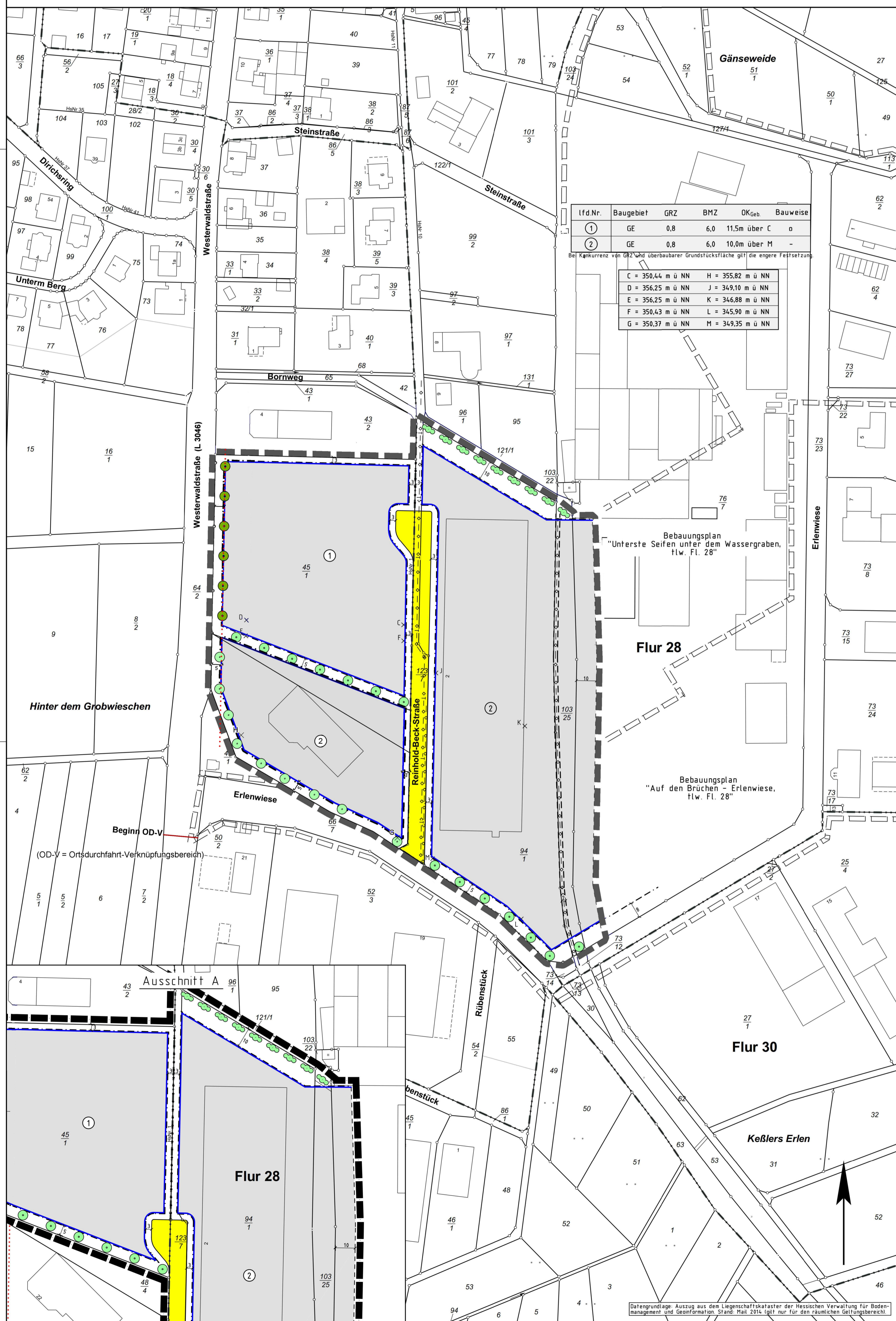


# Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

- 3.Änderung -



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenvorschrift (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).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).
- 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).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 28
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.2 Baumassenzahl (BMZ)
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angegebenen Bezugspunkt vgl. auch textliche Festsetzung 2.3
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen gem. textl. Festsetzung 2.4.1
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Sträuchern gem. textl. Festsetzung 2.4.3
- 1.2.5.3 Erhalt von Bäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.2 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG
- 1.2.7.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, vgl. Matrix
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 20-kV-Erdkabel mit beidseitigem Schutzstreifen der Syna GmbH
- 1.2.8.2 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: 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.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen, weitflügeltem Pflaster oder in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 2 BauNVO gilt: Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten überschritten werden.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
  - 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
 

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Aesculus spec.	- Kastanie	Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Tilia cordata	- Winterlinde

 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pfalinzel anzulegende Baumscheibe  $\geq 6$  qm je Baum vorzusehen.
  - 2.4.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Artenauswahl und Baumscheiben analog 2.4.1.
  - 2.4.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 Anpflanzung: mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, einjährige Ziersträucher können bis zu einem Anteil von 30% der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 2.5 Artenliste:

Artenliste 1 (Bäume): Sol. / H., 3 x v., STU 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Alnus glutinosa	- Schwarzerie	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Crataegus spec.	- Weißdorn (Hochstamm)	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Birne
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., m.B. 100-150			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel		
Sowie an blühenden Ziersträuchern			
Cornus max	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronata	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa vulgaris	- Flieder

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

- 2.6 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 53.092 Punkte der Ökointensivmaßnahme, Nutzungsverzicht in Art. 109a des Gemeindeförderungsgesetzes (Gemarkung Mengerskirchen, Flur 7, Flst. 1/1) zugeordnet.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO gilt für die Dachgestaltung: Zulässig sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 35° sowie Flachdächer.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO gilt für die Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigergesims und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO gilt für die Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl siehe 2.6). Die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

### 4 Nachrichtliche Übernahme

Verkehr: Einlage der L 3046 gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde wurde diese nördlich des KVP innerhalb der OD-V auf 5m (gemessen von der Flurstücksgrenze) zurückgenommen. Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten und andere bauliche Anlagen gemäß § 23 (1) HStrG unzulässig. Zusätzliche Zufahrten entlang der OD-V sind mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. In 20m Entfernung zur Bauverbotszone gilt gemäß § 23 HStrG zusätzlich eine Baubeschränkungszone. Innerhalb dieser Zone bedürfen Hochbauten und andere bauliche Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, den Ausbaubehörden oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

### 5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB gilt: Unter der Voraussetzung, dass Teile der Planstraße nicht zur Erschließung der angrenzenden Flächen benötigt werden, gilt die im Ausschnitt A festgesetzte Ausnahme. Sie ersetzt unter o.g. Voraussetzung im jeweiligen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 27.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Oktober 2020 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

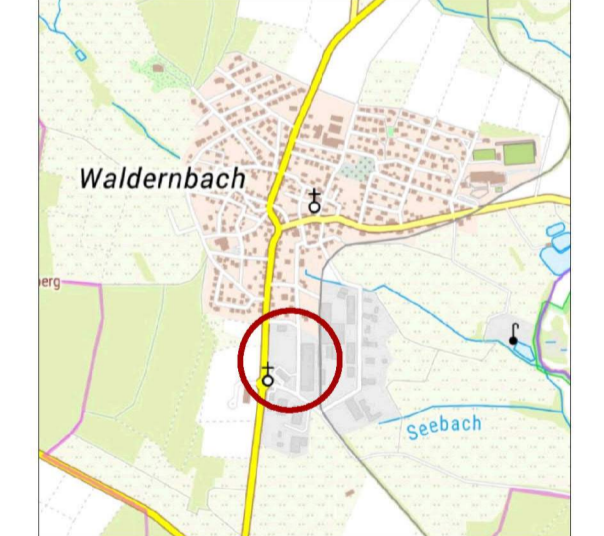
### Rechtskraftvermerk:

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

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte 1:25.000



### Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen Bebauungsplan "Gewerbegebiet" - 3.Änderung im Ortsteil Waldernbach

AUSFERTIGUNG	
Planfassung: Oktober 2020	Datum: 01.12.2020
Bearbeitung: A. Zettl / F. Kohlleppel	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl	Datengrundlage: Siehe Kartenteil
Planungsbüro Zettl	
Sudhang 30 36384 Gießen Tel. 0641 45410-349 Fax: 0641 45410-359 email: info@planungsbuero-zettl.de Internet: www.planungsbuero-zettl.de	