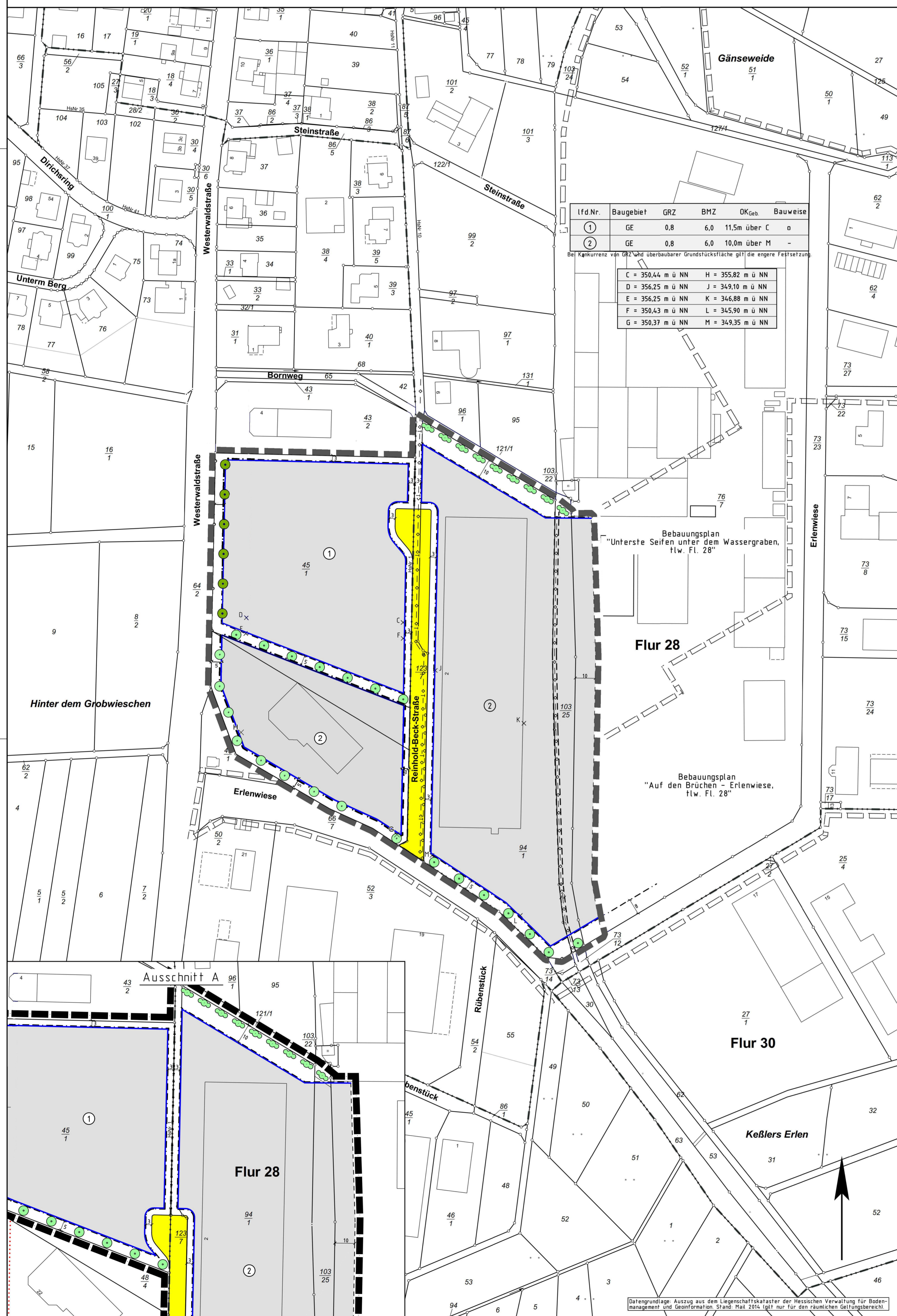


Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

- 3.Änderung -



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634).
- Die Bauordnungsverordnung (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).
- 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 Flurnummer
- 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 - entfällt -
- 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 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.
- 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	- Steileiche	Tilia cordata	- Winterlinde

 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 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, blühende 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	- Schwarzerle	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	- Steileiche		
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	- Weißdorn	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	Nespius germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus corona-	- Fälscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	rus	
		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 Ökotoptomaßnahme, Nutzungsverzicht in Abt. 109A des Gemeindefeldes (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 Einfriedigungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigteil und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO gilt für die Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen 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

- Entfällt -

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:

- 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. 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 § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Knoten Rundschau.

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 1:25.000



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

Exemplar der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen ToB gemäß § 13 (2) BauGB

Planfassung: September 2020	Datum: 01.09.2020
Bearbeitung: A. Zettl / F. Kohleppel	Geprüft:
GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl	Datengrundlage:

Planungsbüro Zettl

Südhang 30
35384 Gießen
Tel. 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

