

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 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<sub>KG</sub> Maximale Höhe der Firstlinie über Kellergeschoß-Fertigfußboden. Bei Pultdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen.  
FH<sub>NN</sub> Maximale Höhe der Firstlinie über Normal-Null. 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)

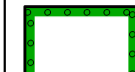
E, D Zulässige Bauweise: E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser  
o Offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50m

überbaubar  
nicht überbaubar  
Baugrenze - Je Gebäude ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m<sup>2</sup> zulässig. Die Abstandsregeln gemäß § 6 HBO bleiben hiervon unberührt.


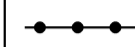
1.4 Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

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 zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.6 Sonstige Planzeichen  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. Textliche Festsetzungen

2.1 Für das mit der Nummer 2 gekennzeichnete Mischgebiet:

Alle Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan "Hainchen - 1. Bauabschnitt" vom 01.02.2000 (Datum des Satzungsbeschlusses), welche durch diese Satzung nicht explizit aufgehoben oder geändert werden, bleiben unverändert in Kraft

2.2 Für die mit den Nummern 3 und 4 gekennzeichneten Mischgebiete:

2.2.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2.2 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.2 Für die mit den Nummern 3 und 4 gekennzeichneten Mischgebiete (Fortsetzung):

2.2.3 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 Geschossfläche mitzurechnen.

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

2.2.5 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.

2.2.6 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden.

2.2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Es sind mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Ersatzweise kann dies im Bereich des mit Nr.2 gekennzeichneten Mischgebiets erfolgen. Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen gemäß Nr. 2.5 der Satzung Bebauungsplan "Hainchen - 1. Bauabschnitt" vom 01.02.2000 (Datum des Satzungsbeschlusses) entsprechend.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das mit der Nr.3 gekennzeichnete Mischgebiet (§ 9 HBO)

2.3.1 Als Dachform sind Sattel, Walm, Pult- und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung von Sattel- und Walmdächern beträgt 30° bis 45°.

2.3.2 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. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das mit der Nr.3 gekennzeichnete Mischgebiet (Fortsetzung)

2.3.3 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.  
2.3.4 Die zulässigen Firsthöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Für haustechnische Anlagen ist eine Überschreitung bis zu 2,50m zulässig. Diese müssen mindestens 2,50 m ab der Gebäudekante eingerückt sein und dürfen eine Grundfläche von 3,00m x 3,00 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind PV-Anlagen und Thermische Solaranlagen.

## 3. Hinweise

3.1 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.

## 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. 366).

## 5. Verfahrensvermerk (Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 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 Dezember 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom Februar 2021 als Satzung beschlossen.

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

## 6. Ausgefertigt

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

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 "Hainchen - 1. Bauabschnitt" - 2. Änderung  
im Ortsteil Dillhausen



## AUSFERTIGUNG

Planfassung: Februar 2021	Datum: 16.03.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft: A. Zettl
GIS/CAD: B. Wasmus/A. Zettl	Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand 02/2015 mit Aktualisierung 12/2020

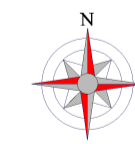
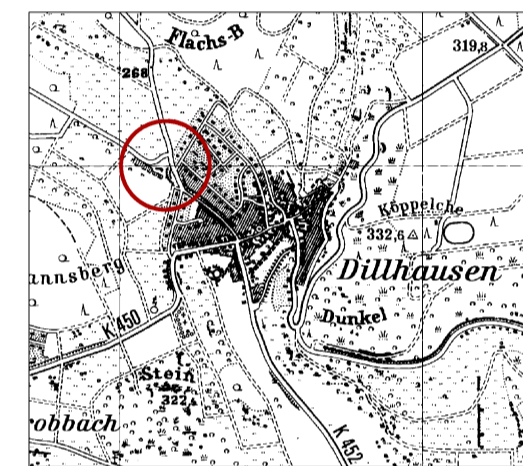
## Planungsbüro Zettl

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

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik






Übersichtskarte 1 : 25.000



Maßstab 1:1.000



Daten der Liegenschaftskarte

-  Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Gebäude