

**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
- FHKG Maximale Höhe der Firstlinie über Kellergeschoß-Fertigfußboden. Bei Pultdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen.
- FHNN 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 (§81 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 xx.xx.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom xxx 2021 als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**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 \_\_\_\_\_ (Siegel)

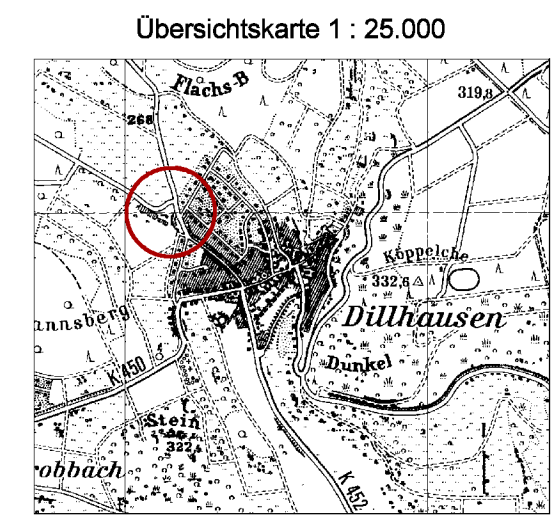
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

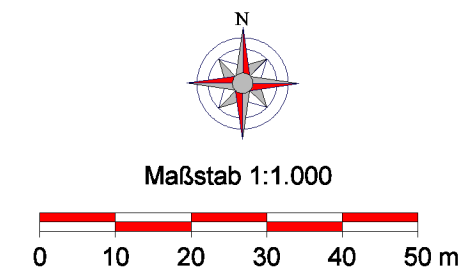
**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen**  
**Bebauungsplan "Hainchen - 1. Bauabschnitt" - 2. Änderung**  
im Ortsteil Dillhausen

AUSFERTIGUNG	
Planfassung: Dezember 2020	Datum: 10.12.2020
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



Hinweis: Die relevanten Änderungen sind rot umrandet.



- Daten der Liegenschaftskarte
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Gebäude