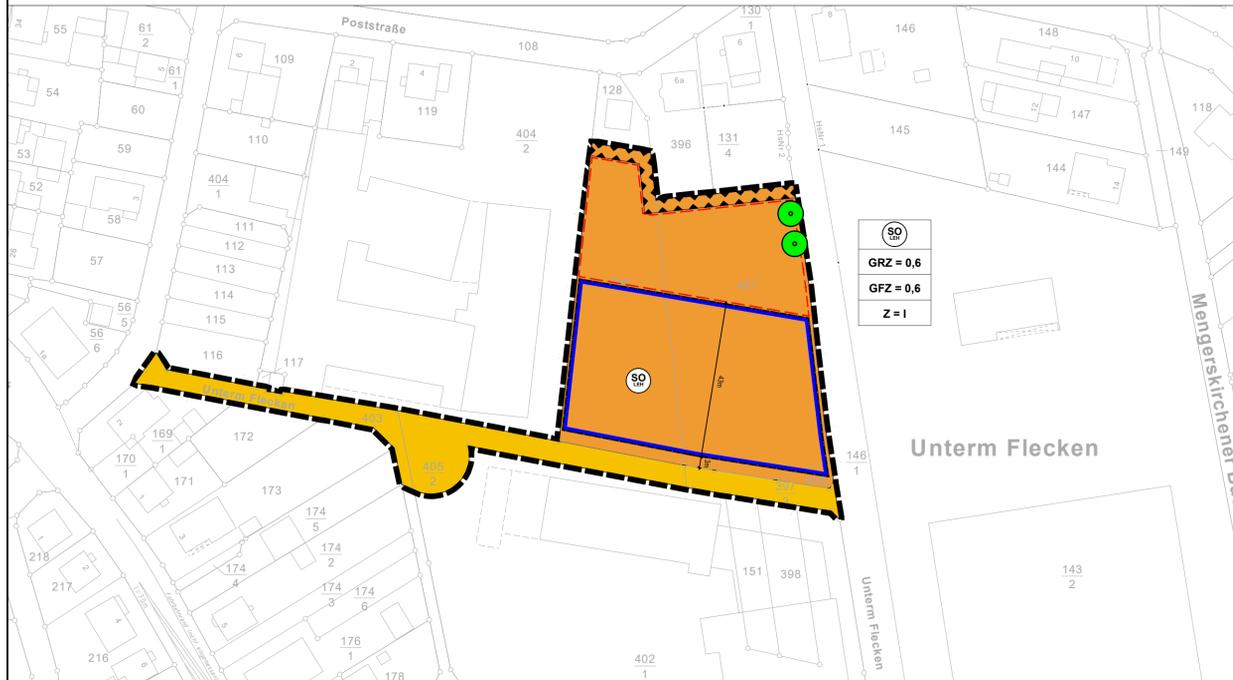




Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen Bebauungsplan "Lämmergärten" - 6. Änderung



LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- SO LEH** Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB am _____ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in _____ am _____.

OFFENLAGE UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in _____ vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom _____ beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Mengerskirchen, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach §10(3) BauGB am _____ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.

Mengerskirchen, den _____

Der Gemeindevorstand

gez. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 Planzeichenverordnung (PlanZVO),
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 Hessisches Wassergesetz (HWG),
 Hessische Bauordnung (HBO)
 in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

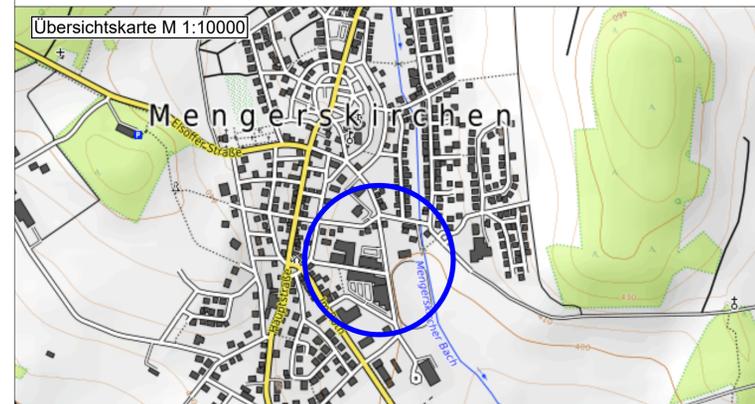
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für den als Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzten Planbereich gilt:
 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm sowie ein Backshop / Café mit einer Grundfläche von maximal 200 qm. Randsortimente dürfen auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 Zulässige Grundfläche:
 Es wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen nicht mitzurechnen sind.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
 - In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzanlage (Wall oder Wand) mit einer Höhe von 3,5 m über Niveau des natürlichen Geländes zu errichten.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzung von großkronigen Bäumen gemäß Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität 3xv., m.B. STU 12-14 cm).
 Artenliste:
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Carpinus Betulus (Hainbuche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde).
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe >6 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
 Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter 3.1 zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die nach anderen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe >6 qm je Baum vorzusehen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- Stellplätze:
 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Mengerskirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Denkmalschutz:
 Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst verwiesen.
 Bei Bauvorhaben ist in dem seit der mittelalterlichen Stadtentwicklung besiedelten und bebauten Gebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Ersatz- und Neubebauungen und anderen größeren, mit Ausschachtungen verbundenen Maßnahmen sind die Bauarbeiten durch einen archäologischen Sachverständigen (Grabungsfirma) zu begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Besiedlung, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, sind diese zu dokumentieren und zu sichern. Auf die weiteren Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 18 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) und § 20 HDSchG (Genehmigungsverfahren) wird verwiesen.
- Verwertung von Niederschlagswasser:
 Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Gebäudeenergiegesetz:
 Auf die Vorschriften zum Energiebedarf von neuen Gebäude (§ 10 ff. Gebäudeenergiegesetzes GEG) wird verwiesen.



Marktflecken Mengerskirchen,
 OT Mengerskirchen
 Bebauungsplan "Lämmergärten"
 6. Änderung



Planverfasser:
 KuBus planung
 Altenberger Str. 5
 35576 Wetzlar
 Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KuBus

Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 631 / 750 mm	Plandatum: 12.04.2022	Projektnummer: 2.81-35794-01
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------