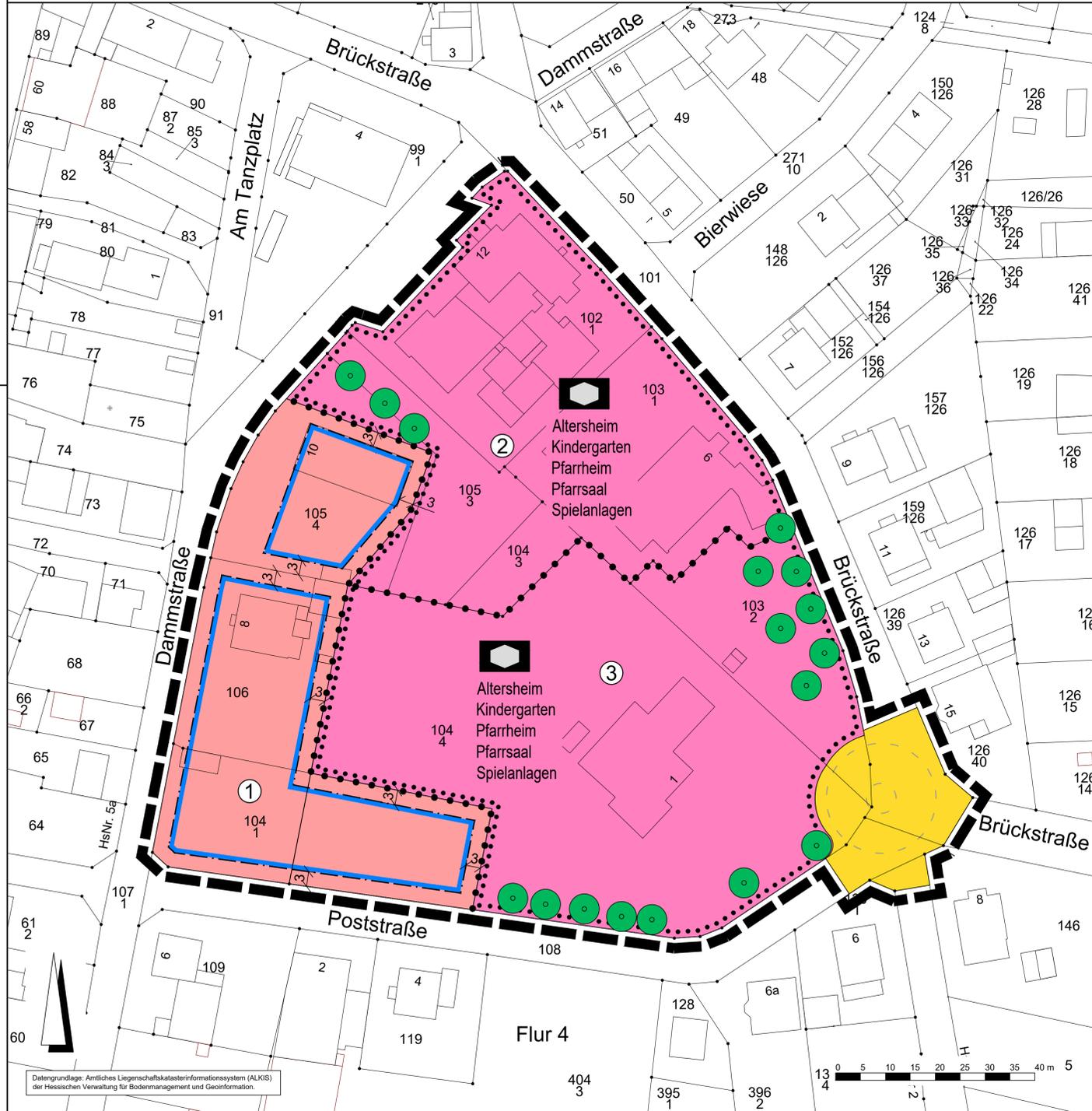


Marktflecken Mengerskirchen,

Ortsteil Mengerskirchen

Bebauungsplan "Neue Mitte" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 4
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung 1.1
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
- Kirchlichen und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Alten- und Pflegeheim sowie Kindertagesstätte, Pfarrheim, Pfarrsaal, Spielanlagen)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zum Erhalt empfohlene Laubbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Kreisverkehrsplatz (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	o	8,50 m
2		-	-	-	-	13,0 m
3		-	-	-	-	8,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:
 - Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 3 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung der Gebäude ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.
 - Für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 2 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung der Gebäude ist der Schnittpunkt der Achsen von Dammstraße / Brückstraße.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Sofern die "zum Erhalt" empfohlenen Bäume im Zuge von Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sind sie im räumlichen Geltungsbereich durch Neuanpflanzungen der gleichen Baumart zu ersetzen. Hierbei sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: STU 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen.
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB gilt für die Fläche für Gemeinbedarf:

Zulässig ist eine Arztpraxis mit einer Gesamtgeschosfläche von bis zu 200 m².

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². (vgl. Artenliste unter 3.1). Die nach Bauplanungsrecht anzupflanzenden / zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden.

3 Hinweise

- Pflanzlisten

Artenliste 1 (Bäume):

- Quercus petraea
- Sorbus domestica
- Acer campestre
- Tilia cordata
- Acer platanoides
- Tilia platyphyllos
- Acer pseudoplatanus
- Sorbus aucuparia
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Alnus glutinosa
- Quercus robur
- Salix alba
- Ulmus laevis
- Populus tremula
- Salix fragilis

Obstbäume (H. v. 8-10)

- Fagus sylvatica
- Cydonia oblonga
- Juglans regia
- Prunus avium
- Prunus avium
- Malus domestica
- Quercus robur
- Pyrus communis
- Sorbus torminalis
- Malus sylvestris

Artenliste 2 (Heimische Sträucher):

- Cornus sanguinea
- Ribes div. spec.
- Corylus avellana
- Pyrus pyraeaster
- Crataegus monogyna
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Lonicera xylosteum
- Salix caprea
- Viburnum lantana

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll 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 entgegenstehen.
- Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- 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 § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Mengerskirchen, den _____

Bürgermeister

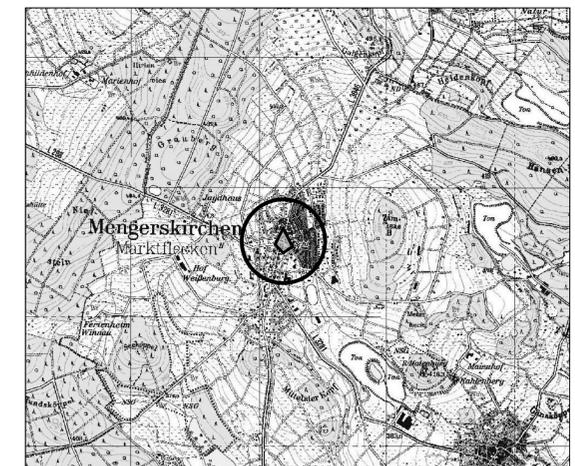
Rechtskraftvermerk:

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

Mengerskirchen, den _____

Bürgermeister

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen Bebauungsplan "Neue Mitte" 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 24.06.2020

Entwurf

Projektleitung: Roeßing, Buch
CAD: Voith
Maßstab: 1: 500
Projektnummer: 285920