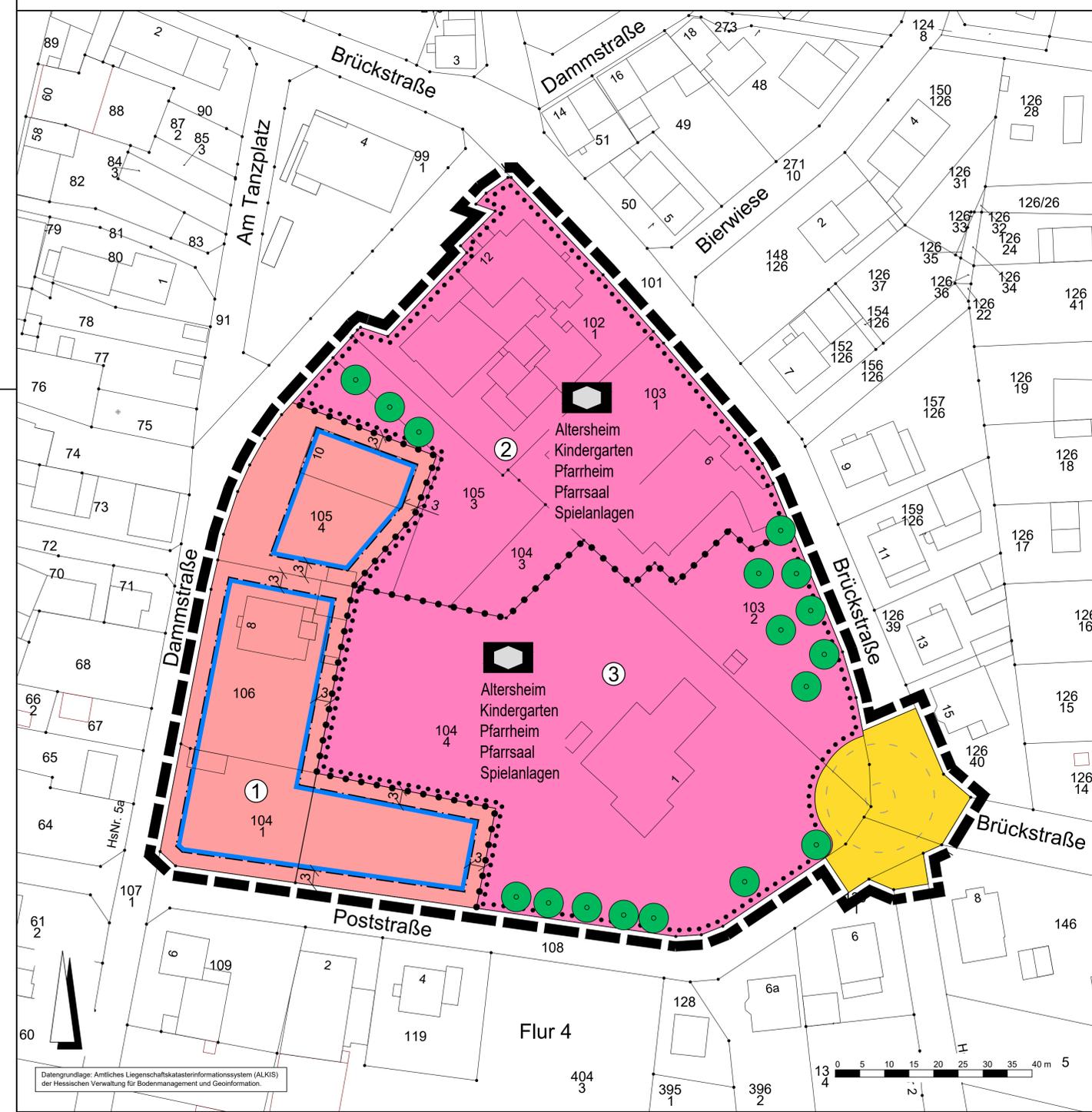


Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen Bebauungsplan "Neue Mitte" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 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 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

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

Katasteramtliche Darstellung
 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
 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:
 1.1.1 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.
 1.1.2 Für die Fläche für Gemeinbedarf Nr. 2 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung der Gebäude ist der Schnittpunkt der Achsen von Dammstraße / Brückstraße.
 1.2 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.
 1.3 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB gilt für die Fläche für Gemeinbedarf:
 Zulässig ist eine Arztpraxis mit einer Gesamtgeschäftsfläche von bis zu 200 m².

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 2.1 Gem. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mind. 30 % der Grundstücksflächen 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
 3.1 Pflanzlisten
Artenliste 1 (Bäume):
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Sorbus domestica - Speierling
 Acer campestre - Feldahorn
 Tilia cordata - Winterlinde
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
 Quercus robur - Stieleiche
 Ulmus laevis - Flatterulme
Obstbäume (H., v., 8-10)
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Cydonia oblonga - Quitte
 Juglans regia - Walnuss
 Prunus avium - Kulturkirische
 Prunus avium - Vogelkirische
 Malus domestica - Apfel
 Quercus robur - Stieleiche
 Pyrus communis - Birne
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Malus sylvestris - Wildapfel
Artenliste 2 (Heimische Sträucher):
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Corylus avellana - Hasel
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Lonicera xylosteum - Heckenkirische
 Salix caprea - Salweide
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

3.2 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.
 3.3 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.
 3.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
 3.5 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.
 3.6 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzugehen. 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 11.02.2020
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.07.2020

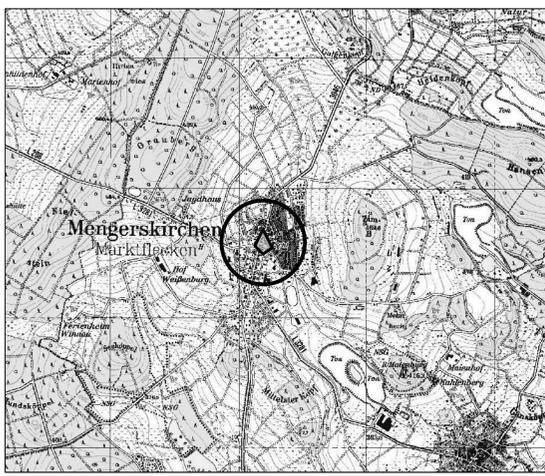
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.07.2020
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020

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

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Knoten Rundschau.
Ausfertigungsvermerk:
 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

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
 13.08.2020

Satzung

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