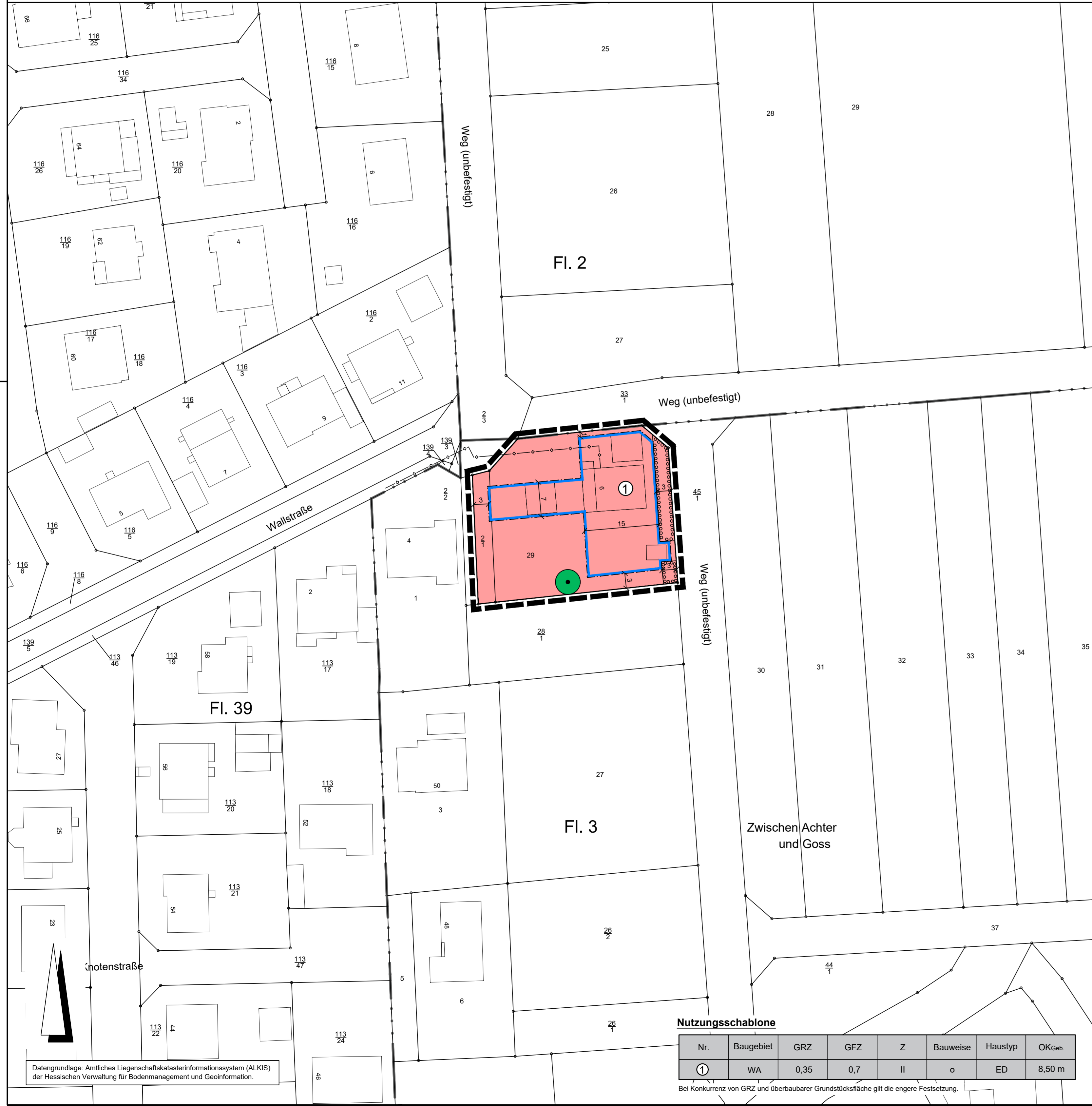


# Marktflecken Mengerskirchen

## Ortsteil Mengerskirchen

### Bebauungsplan "Wallstraße 6"



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	OKGeb.
1	WA	0,35	0,7	II	o	ED	8,50 m

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

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichnungsverordnung 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
- 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 dem tiefsten Ausschnitt der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- E Einzelhäuser
- D Doppelhäuser
- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Stromleitung der Syna GmbH (nicht eingemessen)

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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Obstbaum

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

#### 1 Textliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

##### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

##### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

##### 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubstrauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch, Kleinbaum oder Obstbaum gem. Artenliste unter 3.6) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende einheimische Laubgehölze sind innerhalb der Laubstrauchhecke zu integrieren. Abgängige Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dachendeckung sind nicht lasierte Dachziegel oder Schiefereindeckungen in roten und dunklen Farbtönen zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

#### 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

#### 2.3 Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 4 HBO)

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.

#### 2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu mind. 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Gehölze sowie der Bestand können zur Anrechnung gebracht werden.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Mengerskirchen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

##### 3.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

##### 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 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.

##### 3.4 Verwendung von erneuerbaren Energien

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.

##### 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

##### 3.6 Artenauswahl

##### Artenliste 1 (Bäume):

- |                        |                  |                   |                      |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Acer campestre         | - Feldahorn      | Obstbäume:        |                      |
| Acer platanoides       | - Spitzahorn     | Malus domestica   | - Apfel              |
| Acer pseudoplatanus    | - Bergahorn      | Prunus avium      | - Kulturkirsche      |
| Carpinus betulus       | - Hainbuche      | Prunus cerasus    | - Sauerkirsche       |
| Fraxinus excelsior     | - Esche          | Prunus div. spec. | - Kirsche, Pfaffbaum |
| Prunus avium           | - Vogelkirsche   | Pyrus communis    | - Birne              |
| Prunus padus           | - Traubenkirsche | Pyrus pyrastrer   | - Wildbirne          |
| Quercus petraea        | - Traubeneiche   |                   |                      |
| Quercus robur          | - Stieleiche     |                   |                      |
| Sorbus aria/intermedia | - Mehlbeere      |                   |                      |
| Sorbus aucuparia       | - Eberesche      |                   |                      |
| Tilia cordata          | - Winterlinde    |                   |                      |
| Tilia platyphyllos     | - Sommerlinde    |                   |                      |

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

##### Artenliste 2 (Sträucher):

- |                    |                       |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris   | - Wildapfel           |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum           | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn           |
| Cornus sanguinea   | - Roter Hartrie gel   | Ribes div. spec.   | - Beerensträucher     |
| Corylus avellana   | - Hasel               | Rosa canina        | - Hundrose            |
| Evonymus europaeae | - Pfaffenhütchen      | Salix caprea       | - Salweide            |
| Frangula alnus     | - Faulbaum            | Salix purpurea     | - Purpurweide         |
| Gemiste tinctoria  | - Färbeginster        | Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder  |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster            | Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche       | Viburnum opulus    | - Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea  | - Heckenkirsche       |                    |                       |

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- |                        |                     |                         |                   |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne       | Lonicera caprifolium    | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris       | - Heidekraut        | Lonicera nigra          | - Heckenkirsche   |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitten       | Lonicera periclymenum   | - Waldgeißblatt   |
| Cornus florida         | - Blumenhartrie gel | Magnolia div. spec.     | - Magnolie        |
| Cornus mas             | - Kornelkirsche     | Malus div. spec.        | - Zierapfel       |
| Deutzia div. spec.     | - Deutzie           | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie         | Rosa div. spec.         | - Rosen           |
| Hamelis mollis         | - Zauberbaum        | Spiraea div. spec.      | - Spiere          |
| Hydrangea macrophylla  | - Hortensie         | Weigela div. spec.      | - Weigelia        |

##### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- |                          |                     |                         |                 |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|
| Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde      | Lonicera spec.          | - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba         | - Wald-Rebe         | Parthenocissus tricusp. | - Wilder Wein   |
| Efeu                     | - Efeu              | Polygonum aubertii      | - Knöterich     |
| Hydrangea petiolaris     | - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis       | - Blauregen     |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.11.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.02.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.02.2020
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 28.02.2020  
30.03.2020
- 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:

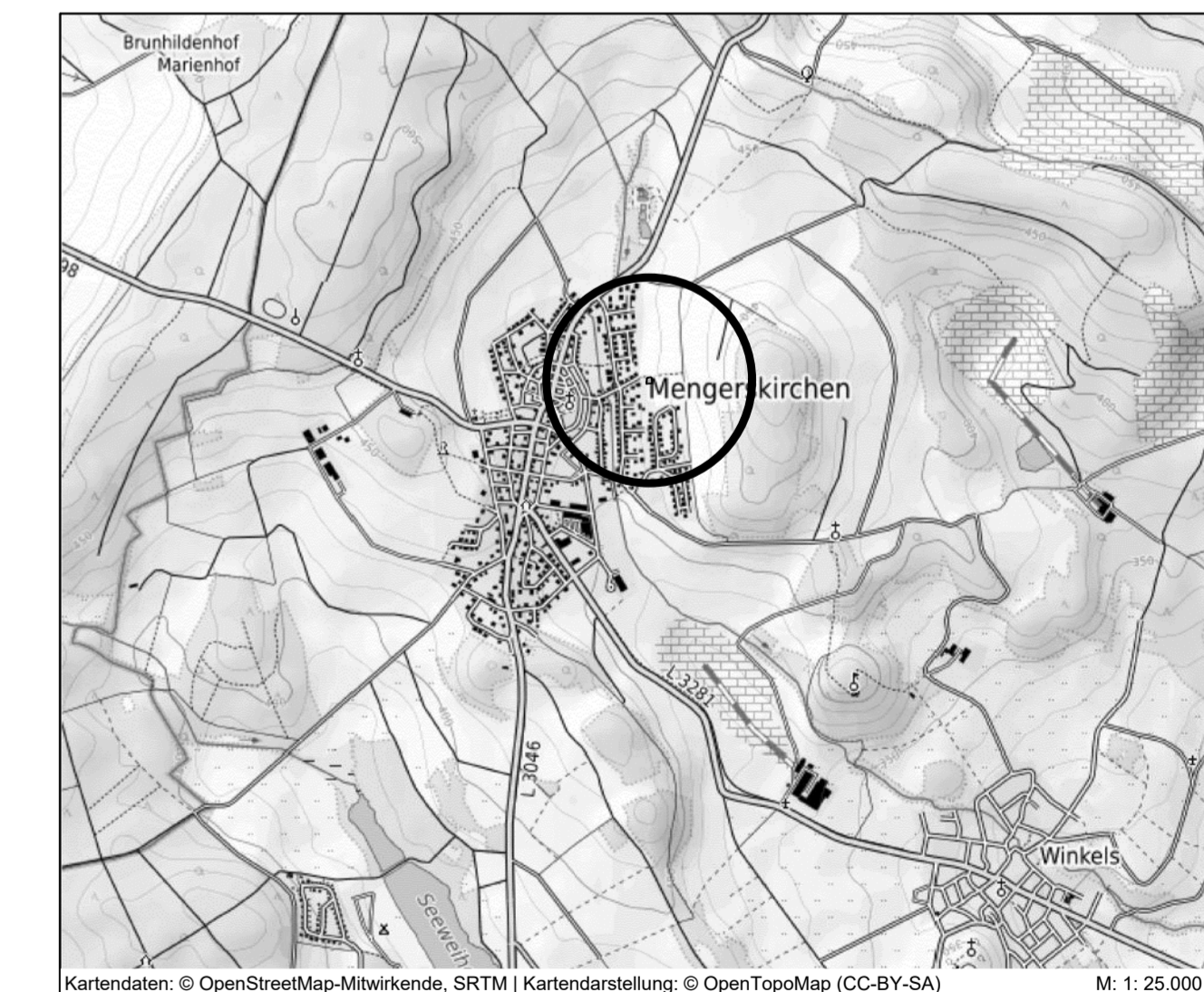
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Mengerskirchen, den

Bürgermeister



### Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen Bebauungsplan "Wallstraße 6"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER		Raumplanung   Stadtplanung   Umweltschutz	
Im Nordpark 1 · 35435 Wettenberg   T +49 641 98441-22   F +49 641 98441-155   info@fischer-plan.de   www.fischer-plan.de		Stand:	15.01.2020 14.05.2020
Satzung		Projektleitung:	Buch
		CAD:	Andermann
		Maßstab:	1:500
		Projektnummer:	167217