

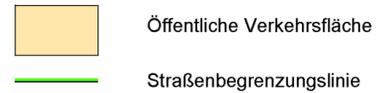
# 1. Zeichnerische Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung



## 1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)



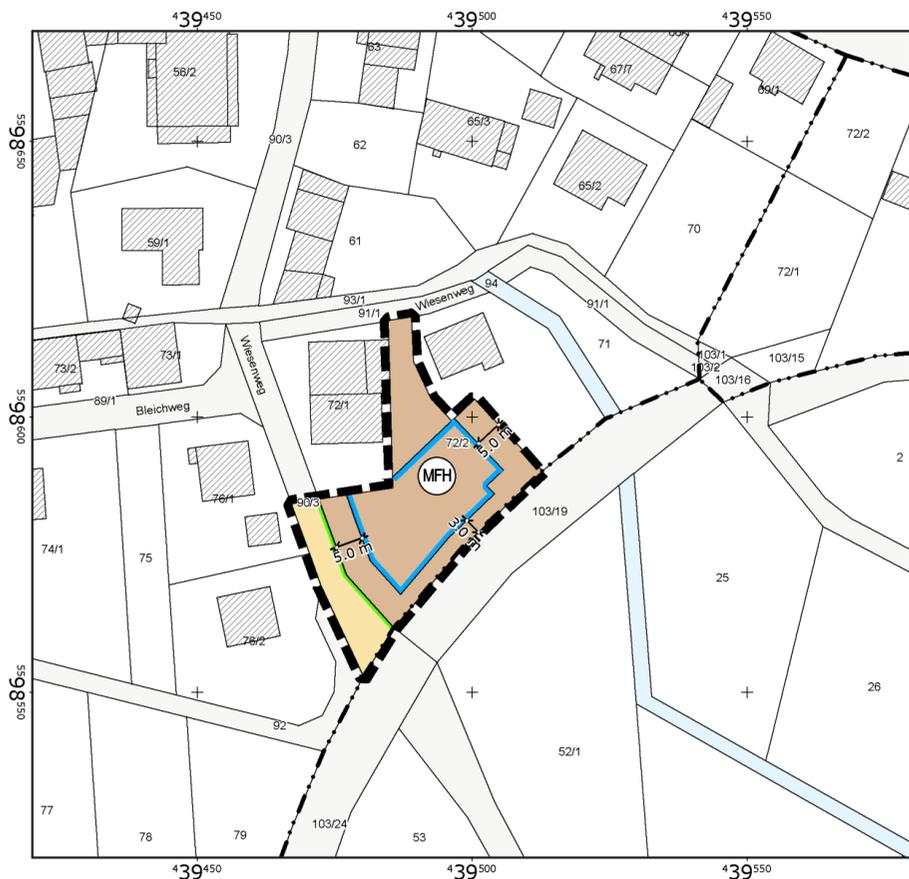
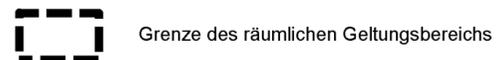
## 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

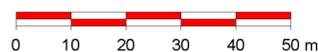


## 1.4 Sonstige Planzeichen

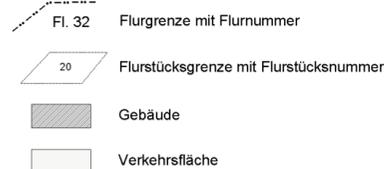
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)



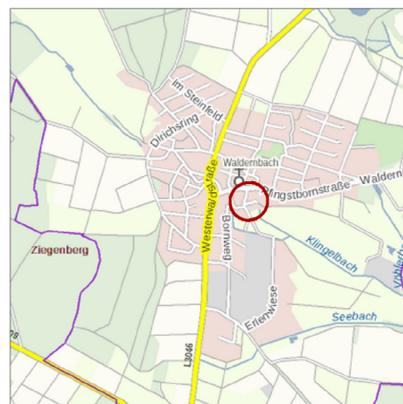
Maßstab 1:1.000



Daten der Liegenschaftskarte



Übersichtskarte 1 : 25.000



# 2. Textliche Festsetzungen

## 2.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemein zulässig sind nur:  
 - Wohngebäude,  
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden,  
 - Schank- und Speisewirtschaften.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,5  
 Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: ..... 0,85  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: ..... III  
 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

## 2.3 Bauweise:

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis 20m zulässig.

## 2.4 Gebäudehöhen:

Maximal zulässige Gebäudehöhe: ..... 352,5 m ü. NN.  
 Maximale Höhe der Firstlinie über Erdgeschoß-Fertigfußboden: ..... 8,5 m

## 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen:

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

## 2.6 Dachneigung, Dachformen, Dacheindeckung, Dachgestaltung:

Zulässige Dachneigung (für Hauptgebäude): ..... 20° bis 45°  
 Zulässige Dachformen (für Hauptgebäude): ..... Sattel-, Zelt- und Walmdach.  
 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. 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.

## 2.7 Flächenbefestigung:

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. Eine Ableitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

## 2.8 Grundstücksfreiflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder o.ä. genutzt werden. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen.

# 3. Hinweise

## 3.1 Niederschlagswasser:

Gemäß § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

## 3.2 Brandschutz, Rettungsdienst:

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.

## 3.3 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. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## 3.4 Altlasten:

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

## 3.5 Artenschutz:

- Zur Vermeidung der Eiablage von *Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius* ist der aktuell als Wiese genutzte südliche Teil von Flurstück 72/2 bis zur Bebauung vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Zum Ausgleich des Verlusts potentieller Reproduktionshabitate erfolgt eine Aufwertung der verbleibenden Grünlandfläche auf Flurstück 72/2 (östlich des Geltungsbereichs) durch das Ausbringen von regionalem Saatgut des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). Die Bewirtschaftungsweise ist den ökologischen Ansprüchen von *M. nausithous* und *Maculinea teleius* anzupassen. Hierzu zählt eine zweischürige Mahd mit erstem Schnitt zwischen 01. Mai und 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 01. September.  
 - Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

# 4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634).
- 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 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

# 5. Verfahrensvermerk (Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB)

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mengerskirchen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

# 6. Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Mengerskirchen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen**  
**Bebauungsplan "Flur 27, Flst. 72/2, Wiesenweg"**  
 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)  
 im Ortsteil Waldernbach



**Exemplar für die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Planfassung: Oktober 2020	Datum: 21.10.2020
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 05/2019

**Planungsbüro Zettl**  
 Südhang 30  
 35394 Gießen  
 Tel.: 0641 49410-349  
 Fax.: 0641 49410-359  
 email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)  
 internet: [www.planungsbuero-zettl.de](http://www.planungsbuero-zettl.de)

