Gemeinde Merenberg, OT. Reichenborn
Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet links der K 454“

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise	
WA	0,2	0,4	II	8,50 m	a	E
MI	0,4	0,8	II	8,50 m	o	--

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305 vom 12.05.2005)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 5 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 38 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- FHmax — maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise: Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20m nicht überschreiten darf.
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- hier: Landwirtschaftsweg
- hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anfahrsichtfeld zur übergeordneten Straße: von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

- Telekommunikationskabel
- Wasserleitung
- unterirdisches 110/220kV-Kabel

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung großkroniger Laubbäume: eine geringfügige Abweichung der vorgegebenen Pflanzabstände zugunsten von Grundstückszufahrten ist annehmbar

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO:
   Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
   Für das Mischgebiet gilt: Nicht Bestandtteil des Bebauungsplanes werden Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. § 4a(3)2 BauNVO.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).

2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist pro 20 m Straßenlänge 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9(1)25 BauGB:

3.1 Die Pflanzflächen erhalten eine gestufte Anpflanzung. Dabei ist je qm ein Strauch (3xv, 80-100, 5 Tr.) bzw. je angefangener 100 qm ein großkroniger Laubbaum (14-16 cm StU, Solitär) vorzusehen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Abweichend von Satz 1 sind bei untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) niedrigere oder größere Dachneigungen zulässig.
2. Zur Dacheindeckung sind zulässig: nicht glänzende Dachziegel, Dachpfannen oder Schiefereindeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelgrau und rot.
3. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
4. Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten. Die Breite der Aufbauten wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Außenwände mit der Dachhaut (Rohbaumaß).

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.
2. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
   - geschlossene Laubstrauchhecken,
   - naturbelassene Holzzäune,
   - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben. z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland). Mauersockel, die keine Stützmauern im Sinne des § 6 Absatz 10 Nr. 6 HBO sind, sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
1. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Fensterlose und fensterlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
3. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische oder früh eingebürgerte Laubgehölze oder bewährte Obstsorten zu verwenden.
4. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m². Anpflanzungen nach Ziffer 3. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können angerechnet werden.
5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung), sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Auf die Meldepflicht nach § 13 Abs. 3 TVO (Trinkwasserverordnung) wird verwiesen.

IV. Hinweis:

Denkmalschutz
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Merenberg 533-071 (Tiefbrunnen Reichenborn). Die für das Schutzgebiet geltenden Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

V. Verfahrensvermerke

1.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	04.09.2003
2.: Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2004
3.: Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 18.02.2004 bis 27.02.2004
4.: Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	18.02.2006
5.: Ortsübliche Bekanntmachung	19.02.2006
6.: Entwurfsoffenlage	vom 06.03.2006 bis 06.04.2006
7.: Satzungsbeschluss	08.06.2006

Merenberg, den _____ Siegel der Gemeinde

_____
Bürgermeister

Bebauungsplan „Westlich der K 454“, 3. Änderung im Ortsteil Reichenborn

Ausfertigung

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise	
WA	0,3	0,6	II	8,50 m	a	E
MI	0,4	0,8	II	8,50 m	-	

III b Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 4. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen.

V Verfahrensvermerke zur 3. Änderung

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	20.5.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	10.4.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte innerhalb angemessener Frist in der Zeit vom bis einschließlich	19.4.2021 03.05.2021
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	27.5.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Weilburger Tageblatt“

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

Merenberg, den 31.5.2021

Bürgermeister

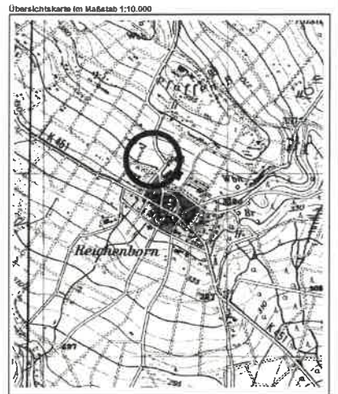
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am

Merenberg, den 07.06.2021

Bürgermeister

MARKTFLECKEN MERENBERG LANDKR. LIMBURG-WEILBURG
07.06.2021

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Marktflecken Merenberg, Ortsteil Reichenborn

Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet links der K 454“

- Satzung -

Datum: M / 2006
zul. Mbrsch.:
Bearbeitet: H. Christophel
J. Benedikt
Verzeichnung:
dgl. erstellt: J. Benedikt
ac: PlaNrSt. 2 / 1
Plangröße Bx max: 105x80
Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalberatung | Stadtplanung | Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9005-0 Fax: 06403/9005-20 e-Mail: PGChristophel@t-online.de