

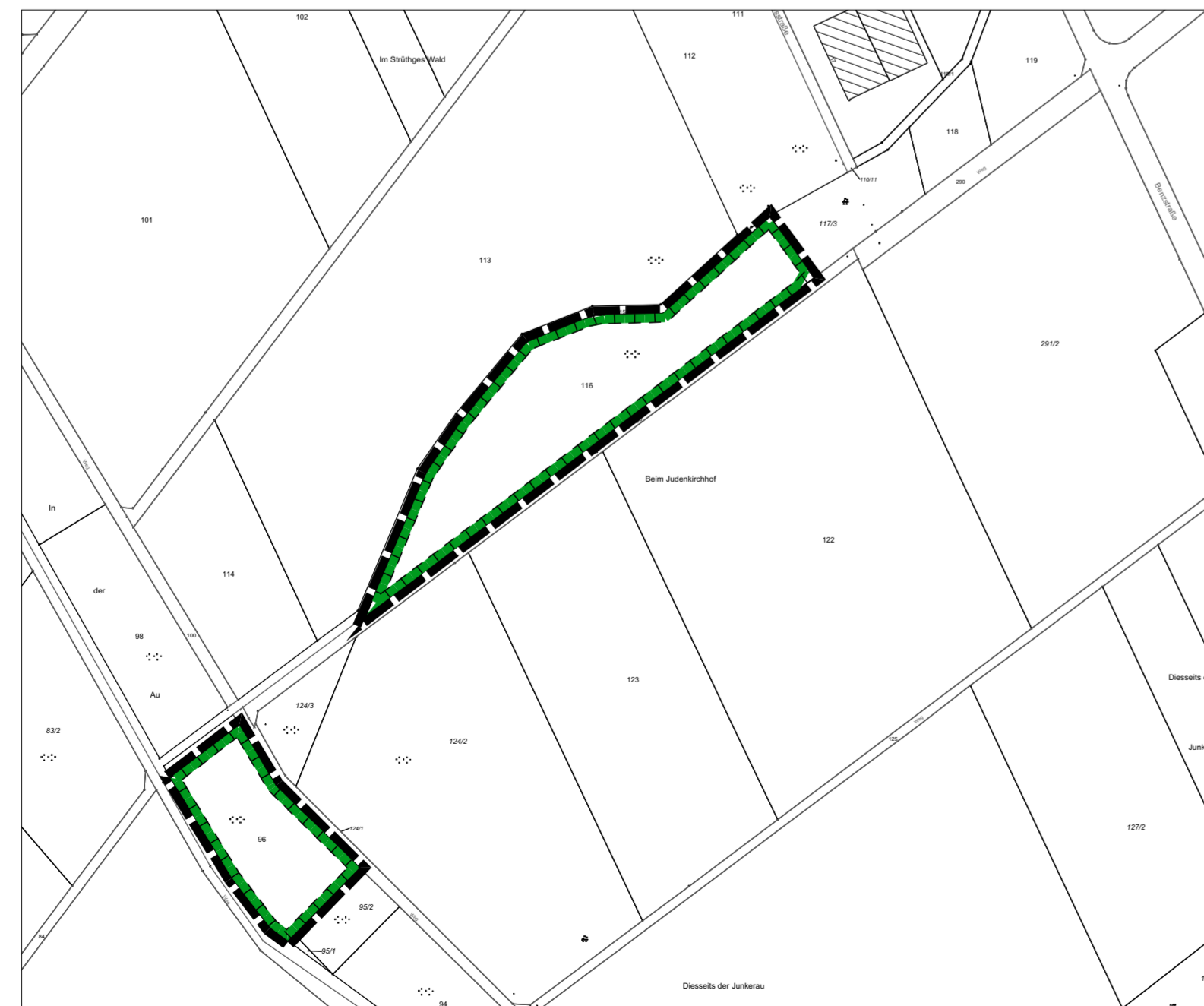


Marktflecken Merenberg Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“

Plankarte 1



Plankarte 2 Maßstab 1:2.500



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl
FHmax Maximal zulässige Firsthöhe
II Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise
Baugrenzen
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche
Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sonstige Planzeichen
Vorläufige rechtsunverbindliche Straßenführung
Bemaßung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nachrichtliche Übernahmen
20-KV Mittelspannungskabel
Mitteldruck Gasleitung
Telekommunikationsleitungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 qm zulässig. Davon:
- max. 1.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel und
- max. 600 qm Verkaufsfläche für Getränke.
- Zusätzlich sind im Vorkassenbereich eine Bäckerei mit Gastrobereich, eine Metzgerei sowie eine Blumenverkaufsstelle mit max. 280 qm zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen von 12 m (Firsthöhe FHmax.) entsprechend der Angaben in der Planzeichnung bestimmt. (§16 Abs. 3 BauNVO)
2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe FHmax. die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.3 Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu 2,50 m zulässig.
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 9 Nr. 2 BauGB)
3.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise, eine Überschreitung der Länge des Gebäudes von 50 m ist zulässig.
3.2 Die Baugrenzen bestimmen die überbaubare Fläche und dürfen nicht überschritten werden.
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Hofflächen, Geh- und Radwege sowie Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. Pro 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
4.2 Plankarte 2, Maßnahmen zugunsten der Felderche, Entwicklungsziel: Extensivwiese
4.3 Die vollständige Baufeldräumung erfolgt vor Beginn der Brutzeit bzw. nach der Brutzeit in den Monaten August bis Februar.
4.4 Der Graben entlang der K 448 ist samt Böschung unbeeinträchtigt zu belassen, soweit er im Plangebiet nicht zwingend für bauliche Maßnahmen benötigt wird.
4.5 Offene Gräben sind zu erhalten, soweit nicht zwingende Anforderungen eine Inanspruchnahme erfordern.
4.6 Am Marktgebäude ist das Anbringen von Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe vorzusehen, soweit dem keine architektonischen Belange entgegenstehen.
4.7 Vor dem Zeitpunkt der Verpuppung des Ameisenbläulings im Mai/Juni eines Jahres ist eine Mahd der Kompensationsflächen nicht zulässig, soweit der Große Wiesenkopf dort vorkommen oder sich ansiedeln sollte.
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und einheimische Gehölze zu pflanzen.
Pflanzliste Bäume:
Acer campstre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Cataegus monogyna / laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose-Gruppe
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

sowie standortgerechte Obstbäume.

- 5.2 Auf der West- und Südseite des Plangebiets ist der Streifen zwischen der überbaubaren Fläche und den angrenzenden Wegen und Straßen zu begrünen, wobei auch Bäume 2. Ordnung punktuell enthalten sein können.

Zuordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 (1a) BauGB

Die Ausgleichsflächen der Plankarten 2 werden entsprechend des Maßnahmenblatts 1 (S. 72 ff) des Umweltberichts dem Plangebiet zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- Die überwiegende Verwendung von spiegellenden oder stark reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung unzulässig, die Nutzung von Solarenergie bleibt hiervon unberührt. Vollverspiegelte Fassaden sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglicher oder greller Lichtwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren jeweilige Oberkante nicht überschreiten.
- Mastwerbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 10 m Höhe über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbefahnen. Unzulässig sind Lichtwerbungen in Form von Blink- und Lauflichtern.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in gebrochener Form in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebstore und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm, ein Strauch 5 qm.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Denkmalschutz
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
2. Zur Verwertung von Niederschlagswasser
- 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 (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
3. Brandschutz
- Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens, der Feuerwehr und der Baugenehmigung ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.
4. Ver- und Entsorgung
- Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.
5. Bodenschutz
- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Plans der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
- Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
6. B 49
- Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeug-bewegungen im Bereich des Plangebiets dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 führen.
- Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der B 49 nicht zulässig.
- Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gem. StVO auszuführen.
7. Bauablauf
- Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.
8. Rationeller Umgang mit Energie
- Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.
9. Versorgungsanlagen
- Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand auf 0,50 m verringert werden.
- Pflanzungsmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Syna GmbH abzustimmen.

Table with 5 columns: Baugebiet, GRZ, FHmax, Vollgeschosse, Bauweise. Row 1: SO EHZ, 0,8, 12 m, II, a

IV. Verfahrensvermerke

Table with 3 columns: Item number, Description, Date. Includes Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, etc.

Merenberg, den _____ Siegel des Marktfleckens

Bürgermeister

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

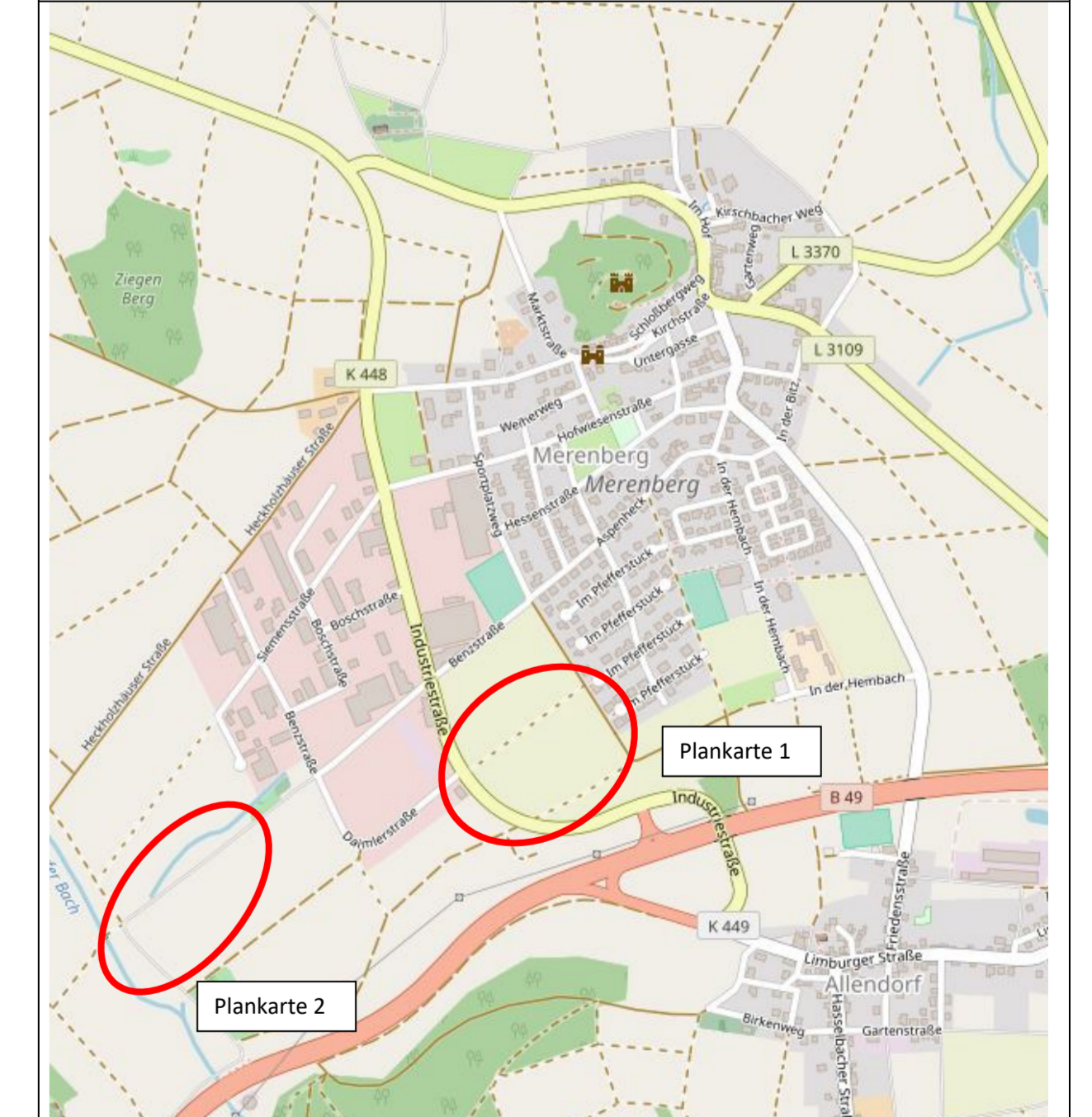
Merenberg, den 23.2.2019 Siegel des Marktfleckens

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Merenberg, den _____

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Datum: 2/2019
Bearbeiter: H. Christophel
digit. erstellt: L. Wiemer
in: Vectorworks
Plangröße (in cm): 100 x 66
Maßstab: 1 : 1.000

Markt Flecken Merenberg
Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“
- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com