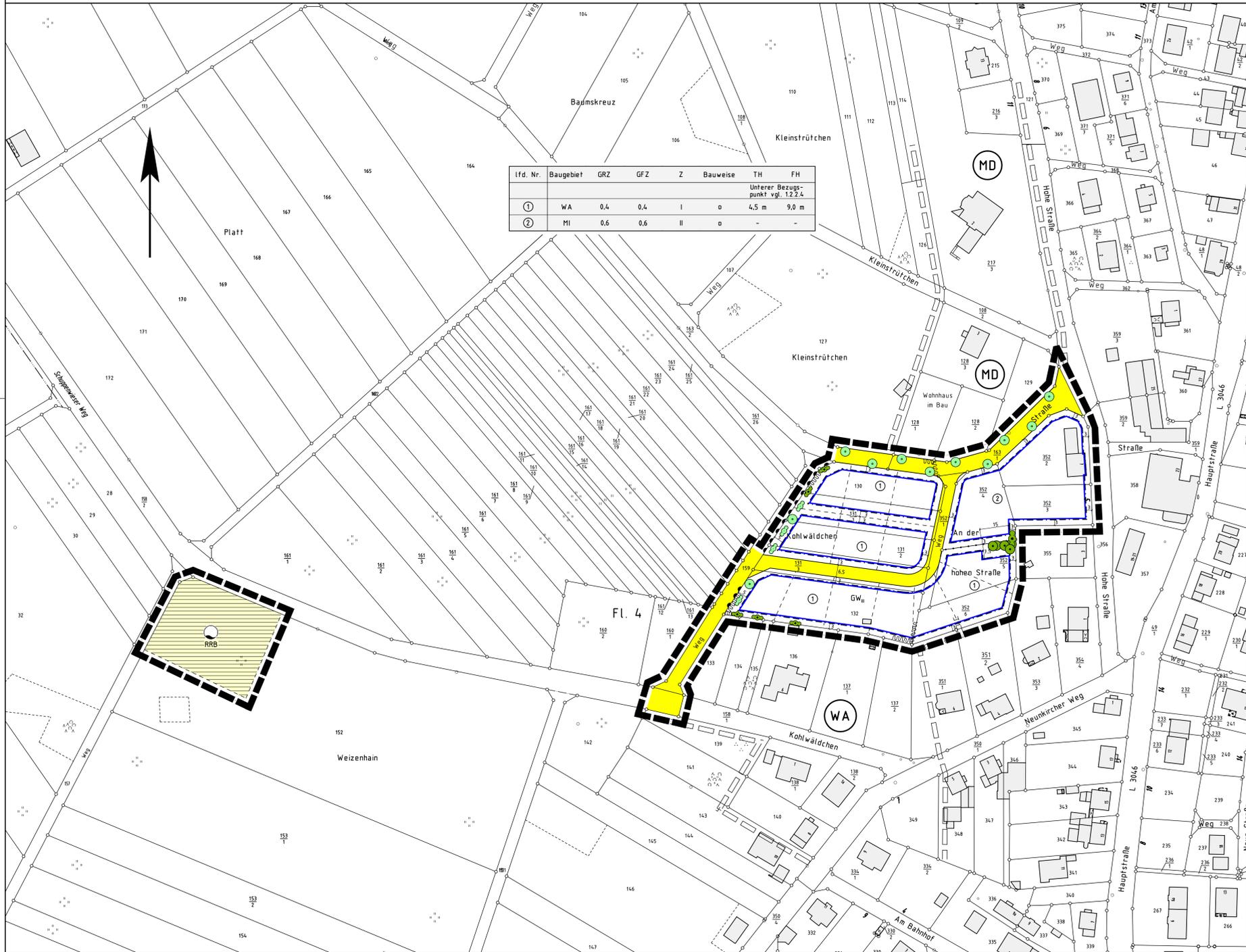


# Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen

## Bebauungsplan "Kohlwäldchen"

### 1. Bauabschnitt



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274)

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 MI Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rahboden, hier:
- 1.2.2.4.1 TH Trauthöhe (Schmalkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab-  
 teilung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Insrchtlich)  
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutz-  
 zone
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum  
 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.5.1
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.5.2
- 1.2.7.3 Erhalt von Laubbäumen und -sträuchern
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen  
 Nutzung

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(1)20 BauGB: Auf den Baugrundstücken befindliche Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):  
 Acer platanoides – Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Quercus robur – Stieleiche  
 Quercus petraea – Traubeneiche  
 Tilia cordata – Winterlinde
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

#### 5 Hinweis

Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 51 HWG: Abwasser

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

#### 2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

Acer campestre – Feldahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
 Corylus avellana – Hasel  
 Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn  
 Malus sylvestris – Wildapfel  
 Pyrus pyraeaster – Wildbirne  
 Rosa canina agg. – Hundrose  
 Sorbus aucuparia – Eberesche

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol.

Gem. § 9(4) BauGB Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

2.6 Gem. § 9(4) BauGB Den Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich 64 616 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.

2.6.1 Gem. § 9(4) BauGB Den Straßenverkehrsflächen werden als Ausgleich 64 616 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.

2.6.2 Den Baugrundstücken (Fl. 130, 131/1, 131/2, 132, 352/1, 352/4, 352/5 und 352/6) werden als Ausgleich 193.847 Biotopwertpunkte aus dem gemeindlichen Öko-Konto zugeordnet.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) gilt für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen sowie für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen:

##### 3.1.1 Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 45°. Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch flacher ausgeführt werden.

##### 3.1.2 Dachdeckung

Zulässig sind Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteine in dunkelgrau, schiefergrau und schwarz (keine glasierten oder reflektierenden Materialien). Dächer von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können alternativ auch dauerhaft begrünt werden. Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich hierbei nicht auch um Stützmauern handelt. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen im Sandbett verlegtem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen

3.4.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 qm Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.4.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm, ein Strauch 10 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

##### 3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche		
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder
Artenliste 3 (Kletterpflanzen)			
Clematis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelbläut
Clematis montana	- Clematis	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Nedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzinie
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbläut		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Knoten-Rundschau. Siegel

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

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am \_\_\_\_\_ vorgestellt. Siegel

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

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einsicht. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am \_\_\_\_\_ in der Knoten-Rundschau. Siegel

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

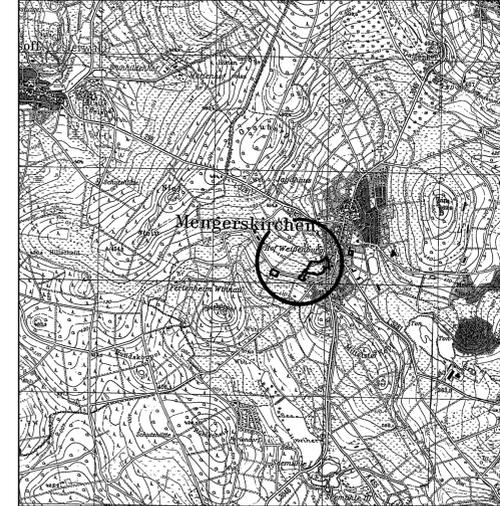
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauGB: Der Planentwurf wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Siegel

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

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel

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

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Heiger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 10.06.2003  
 19.09.2003  
 26.09.2003  
 10.12.2003

Bearbeitet: Fischer  
 CAD: Beil/Schm / Isk  
 Maßstab: 1 : 1.000

Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Mengerskirchen  
 Bebauungsplan "Kohlwäldchen"  
 1. Bauabschnitt

Satzung