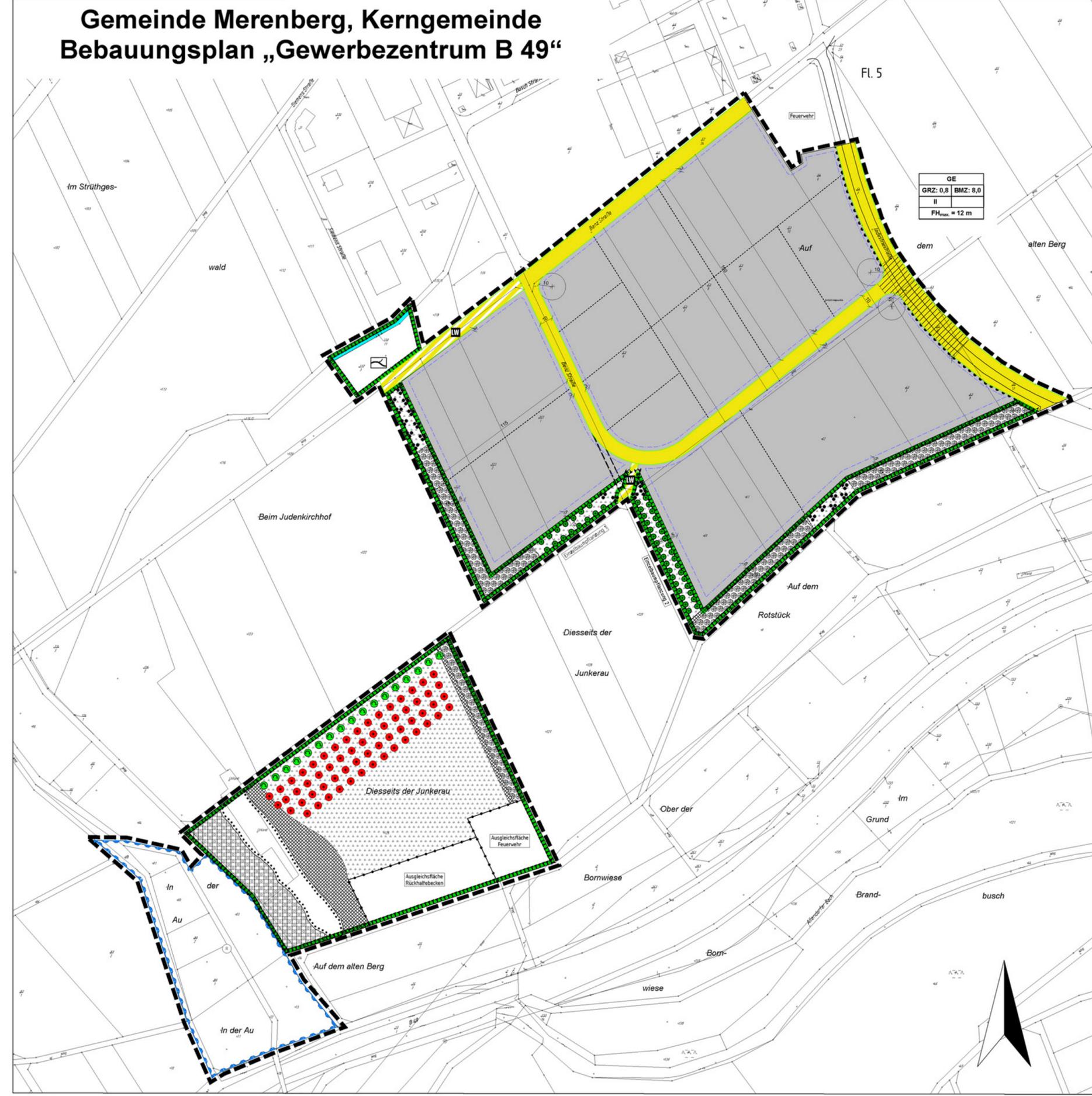


# Gemeinde Merenberg, Kerngemeinde

## Bebauungsplan „Gewerbezentrum B 49“



GE	
GRZ: 0,8	BMZ: 8,0
FH <sub>max</sub> = 12 m	

- I. Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
 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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)  
 Planzuchtverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. v. 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)
- II. Zeichenerklärung:**
- IIa. Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Fl. 5 Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - 131 Flurstücksnummer
  - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl
  - BMZ Baumassenzahl
  - II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH<sub>max</sub>**
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
 Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche. Überschreitungen für einzelne Gebäude- oder einzelne bauliche Anlagen sind zulässig, sofern es die Betriebsabläufe erfordern und die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.
- Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)**
- Baugrenze
- Verkehrflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Nutzung
  - Zweckbestimmung: Knotenpunktgestaltung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) BauGB)**
- Hier: Regenrückhaltebecken
  - Wasserflächen (§ 9(1) BauGB)
  - Vorflutgraben
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.3
  - Hier: Entwicklungsziel: Wiese mit mind. 1 Schnitt jährlich
  - Hier: Entwicklungsziel: Wiese mit mind. 2 Schnitten jährlich
  - Hier: Entwicklungsziel: Ruderalwiese mit 1 Schnitt alle 3 Jahre
  - Hier: Entwicklungsziel: natürliche Sukzession
  - Hier: Entwicklungsziel: Erhalt des bestehenden Gehölzes
  - Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung einer Strauch- und Baumhecke
  - Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (1 Symbol = 1 Baum)
  - Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Einzelbäumen (1 Symbol = 1 Baum)
  - Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Einzelbäumen (hier Stieleichen, 1 Symbol = 1 Baum)
  - Hier: Entwicklungsziel: Pflanzung von Baumgruppen (1 Symbol = ca. 5 Bäume)
  - Hier: Entwicklungsziel: Gewässerrenaturierung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) BauGB)**
- unterirdisch, Telekommunikation
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grundstücksabgrenzung (rechtsverbindlich)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

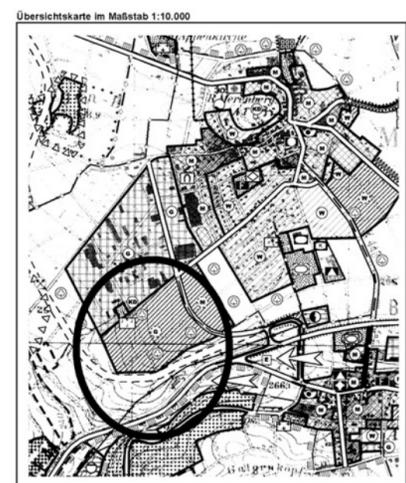
- III. Textliche Festsetzungen**
- IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind z.B. Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte.
  - Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: In den Obergeschossen der Betriebsgebäude ist jeweils eine Wohnung für Aufsichts- oder Betriebspersonen, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zulässig. Die Wohnnutzung muß der gewerblichen Nutzung zuzuordnen und ihr gegenüber deutlich untergeordnet sein. Als Höchstmaß wird eine maximale Grundfläche von 180m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) und § 14 (1) BauNVO: Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:
    - Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, 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), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
    - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14-16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Im gebietsinternen Straßenraum ist alle 15 m beidseitig ein Laubbaum 2. Ordnung (16-18 cm StU) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. Zeichnerische Festsetzungen unter b.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbetrag formulierten Hinweise durchzuführen.
    - Bei Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
    - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:
    - Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind mit 5 m Breite als 3-reihige Baum-Strauchpflanzungen anzulegen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Geringere Abmessungen sind zulässig wenn der Flächenanteil 20% der Grundstücksfläche übersteigt.
  - Zuordnung gemäß § 9(1) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.
- IIIb. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG)**  
 Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird frei auf der Fläche versickert, z.B. über geeignete Versickerungsmulden im Bereich der Freiflächen.
- IIIc. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)**
- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81(1) HBO):**
- Bei Dachdeckungen ist die Verwendung zementfarbener Materialien unzulässig. Zulässig ist die Verwendung harter Materialien in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun). Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.
  - Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81(1) HBO):**
- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
  - Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedung einhalten. Mauersockel sind unzulässig.
  - Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebsstoren und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
  - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.
- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) HBO):**
- Außenwände von Gebäuden sind regelmäßig dann zu begrünen, wenn die Nutzung von Fenstern, Türen, Toren, Rampen u.ä. hierdurch nicht behindert bzw. eingeschränkt wird.
  - Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Bauerngärten zu verwenden.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) werden als Grünflächen angelegt. Unter Anrechnung von Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen sind sie zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>.
  - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- IV. Hinweis:**  
 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.

**V. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	24.04.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2003
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 04.08. bis 29.08.2003
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsoffenlage gem. § 3(2) BauGB	14.07.2005
5. Entwurfsoffenlage	vom 25.07. bis 26.08.2005
6. Satzungsbeschluss	17.11.2005
7. Inkrafttreten	

Merenberg, den \_\_\_\_\_ Siegel der Gemeinde

\_\_\_\_\_ Bürgermeister



Gemeinde Merenberg, Kerngemeinde  
 Bebauungsplan „Gewerbezentrum B 49“  
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regioplanung + Stadtplanung + Landschaftsplanung  
 35448 Linden - Lohgestern  
 Tel. 06403 9002-0 Fax: 06403 9002-30 e-Mail: P@SChristophSeifert.de

Datum: 11.09.05  
 aufgestellt von: H. Christophel  
 Bearbeiter: J. Benavides  
 Vermessung: J. Benavides  
 digt. erstellt: P@S 05.05  
 in: P@S 05.05  
 Plangröße (in cm): 145x84  
 Maßstab: 1:1.000