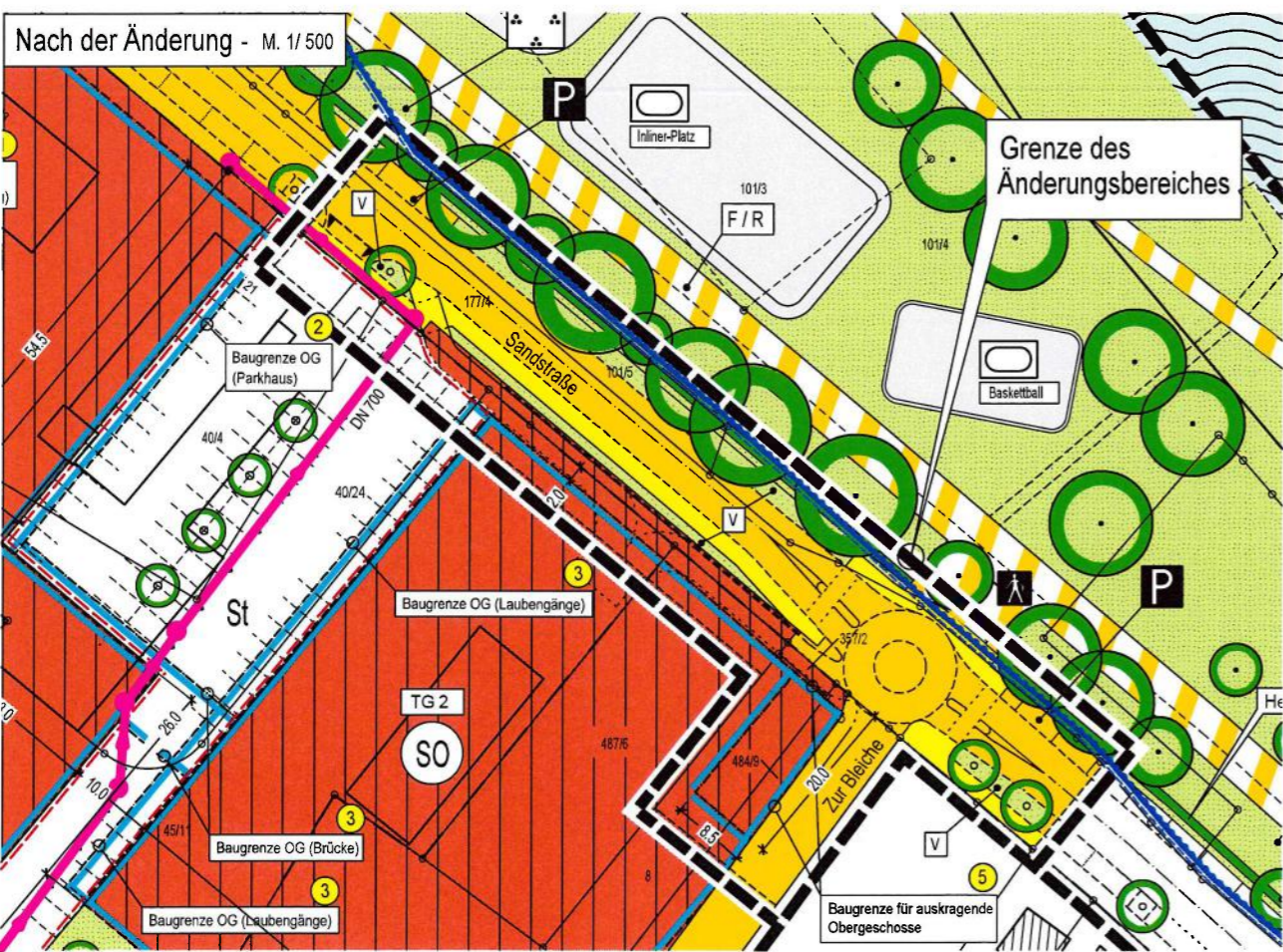


Vor der Änderung - M. 1/500



Nach der Änderung - M. 1/500



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO
- Baugrenzen
- Baugrenze
- Verkehrflächen
- Straßenverkehrsfläche
  - Unverbundene Aufteilung des Verkehrsraumes (Parkplätze, Fahrbahn und Fußweg)
  - Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Fußgängerbereich
  - Einfahrtbereich
- Hauptverteilungsleitungen, unterirdisch gemäß § 9 (1) 13 BauGB
- Regenwasser
- Grünflächen
- Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
  - Spielplatz
  - Skateranlage / Inlinerplatz
  - Sportanlage: Basketball
- Wasserflächen und Flächen für die Wasservirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserabflussbereich
  - Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baum Bestand
  - Baum Neuanpflanzung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze, vorhanden
  - Flurstücksgrenze, geplant
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1
  - F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1
  - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Betriebs- und Erschließungsflächen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
  - Abtss Gebäude

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

**Inkrafttreten**  
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 19.12.2019 rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Korrektur der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zur Errichtung eines Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3**  
Um ein weiteres Wohngeschoss im Bereich des Parkhauses (TG 3) errichten zu können, darf die festgesetzte Flachdachhöhe im Teilgebiet 3 von 13,50 m um 2,75 m überschritten werden.  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im TG 3 wird begrenzt auf: 16,25 m
  - Ausbildung des Wohngeschosses im Bereich des Teilgebietes 3**  
Das oberste Geschoss (Wohngeschoss) im Bereich des Teilgebietes 3 ist gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 2,5 m und zur südwestlichen Außenwand des Parkhauses um mindestens 3,5 m zurückzusetzen.  
Die zur Sandstraße gelegene Außenwand des obersten Geschosses ist um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.  
Die vorgenannten Abstände gelten nicht für Treppenhäuser
  - Korrektur der Zweckbestimmung im Bereich des Teilgebietes 3: Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus, Stellplätze, Wohnnutzung“**  
Das Sondergebiet (TG 3) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkhauses sowie einer Stellplatzanlage. Im Bereich des Parkhauses wird ein Obergeschoss zugelassen, das der Unterbringung von Wohnflächen vorbehalten ist.
  - Festlegung einer Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Sondergebietsfläche des Teilgebietes 2**  
Es wird eine weitere Baugrenze mit der Positionsnummer ⑤ für die auskragenden Obergeschosse dargestellt, die wie folgt erläutert wird:  
⑤ Baugrenze für das auskragende Obergeschoss
  - Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**  
**Gebäudegestaltung Parkhaus (TG 3)**  
Die Außenfassaden des Parkhauses sind unter Einsatz waagerechter sowie lichtdurchlässiger Elemente zu gliedern und zu gestalten.  
Die Außenfassade des Parkhauses (TG 3) zur Sandstraße durch eine Begrünung der Fassade wie folgt zu gestalten:  
- Fassadenbegrünung: mittels Rankgerüst aus Edelstahl pro 6 lfd. Meter Fassadenlänge ist mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze (Mindestqualität 2x) zu pflanzen.  
- Pflanzenauswahl:  
Kletterpflanzen  
- Hedera helix (Efeu) - Hydrangea petalis (Kletterhortensie)  
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)  
Rank- und Schlingpflanzen  
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde) - Clematis spec.  
- Humulus lupulus (Gem. Hopfen) - Loncera periclymenum (Geißblatt)  
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Planzeichenerverordnung (PlanzV)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Melsungen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.10.2021 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2021 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB i. d. gültigen Fassung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ziele und Zwecke der Planung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.10.2021 öffentlich bekannt gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“ mit Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Melsungen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvorwerk**  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen am 00.00.2022 beschlossenen Satzung.

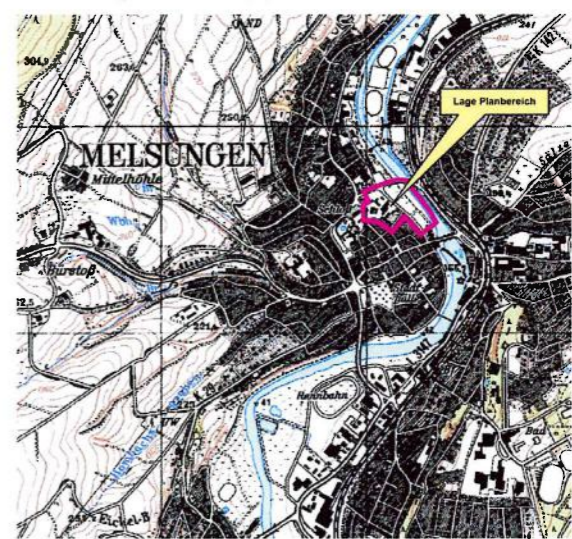
Melsungen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweis zur Bekanntmachung**  
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Melsungen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Stadt Melsungen  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sandstraße“



0134-2 – Stand: 08.12.2021  
Übersichtsplan ohne Maßstab

**Büro für Stadtbauwesen**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner  
Höhnfelder Straße 20 · 34285 Edernünde  
Tel 05665/ 969 0110 · Fax 05665/ 969 0113 · mail: meissner-stbw@t-online.de