



A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)

A.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 ff. §§ 16 - 23 BauNVO)

MDW

Dörfliches Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. Traufhöhe (TH)	max. Zahl der Vollgeschosse (Z)
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)

A.3 BAUGRENZE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

A.4 WASSERRECHT
(§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

A.5 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 und (6) BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

A.7 KATASTERAMTLICHE HINWEISE

A.8 SONSTIGE HINWEISE UND ANGABEN

— — — — —

Flurgrenze

— — — — —

Flurstücksgrenze

57
5

Flurstücksnummer

B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesen. Anlagen und Nutzungen nach § 5a (3) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.

B.2 MASS DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

B.3 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

B.4 ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

B.5 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, GESTALTUNG DES GELÄNDES
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

B.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

B.6.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

B.6.2 GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN, ANLAGE VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es gelten folgende Festsetzungen:

max. Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	II
max. Traufhöhe (TH)	7,5 m
Bauweise	offen

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen ab OK FFB Bodenplatte bei nichtunterkellerten Häusern bzw. ab OK FFB EG bei unterkellerten Häusern bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Sie soll zugleich über die Länge der Außenwand gemittelt werden. Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gilt § 17 (1) BauNVO. Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 2 und Satz 4 BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Die Geschossflächenzahl ist nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO nur über die Geschossfläche von Vollgeschossen nach § 20 (1) BauNVO zu berechnen. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Kfz-Stellplätze (befestigt und unbefestigt), Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das anfallende Regenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen soll gemäß § 37 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Das Niederschlagswasser ist in bewirtschafteten Retentionszisternen (Regenrückhalte-zisternen) mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden oder in Stauräumen zu sammeln. Es ist ein gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal vorzusehen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist dabei auf eine Spende von 0,1 l / s / 100 m² Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schmutzablauf des Regenwasserfilters vor dem Zulauf in die Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Erforderliche Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen sind in erforderlichem Maß zulässig.

Im Geltungsbereich vorhandene Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bebauung der entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Entnommene oder abgängige Bäume sind in derselben Anzahl zu ersetzen.

Die gemäß § 19 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu 80% als Garten- und Grünflächen anzulegen. Davon sind mindestens 50% mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl ist an D.7 zu orientieren. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölze inkl. Thuja) ist bis zu einem Anteil von 10% zulässig. Als Richtwerte gilt für Bäume ein Pflanzabstand von max. 8,0 m und für Sträucher von ca. 1,5 m. Auf die Regelungen zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher im Hessischen Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

B.6.3 ORTSRANDEINGRÜNUNG
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

B.6.4 ARTENSCHUTZ

B.6.5 BEFESTIGTE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

B.6.6 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB, § 1a BauGB)

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind gemäß Festsetzung B.6.2 mit Bäumen und / oder Sträuchern und / oder Baumhecken (als Hecke mit Überhältern) zu begrünen. Die Pflanzenauswahl ist an D.7 zu orientieren. In diesen Flächen ist zur jeweiligen Grundstücksgrenze hin vorgelagert ein Wall anzulegen mit H = 0,75 m und B = 1,75 m. In der angrenzenden Feldflur ist eine (Ablauf-) Mulde mit B = 0,75 m anzulegen.

Zur Förderung heimischer Arten sollen an Fassaden von Neubauten und im Bereich von Grünflächen geeignete künstliche Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Die Integration von Nistmöglichkeiten an Hochbauten sollte konstruktiv vorgesehen und umgesetzt werden. Je Grundstück sind drei Nistkästen für Vögel und / oder Fledermäuse zu installieren.

In der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Flächenbefestigungen, insbesondere von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Natur- oder Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist. Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig.

Davon abweichend sind Befestigungen mit Asphalt, Beton und fugenlos verlegtem Betonsteinpflaster grundsätzlich dort zulässig, wo dies insbesondere aus Gründen der Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Flächenbefestigung sowie des Schmutz- und Schadstoffeintrages in Boden und Grundwasser (Kfz-Emissionen, Erdölprodukte, Schwermetalle usw.) erforderlich ist.

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von Wohnhäusern sind einheitliche, einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen bis rotbraunen oder bzw. schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Für die Eindeckung aller Gebäude sind Materialien mit hochglänzenden, reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Farben, Beschichtungen oder Elementen unzulässig.

Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in die Dachgestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren.

Die Außenwände sollen in hellem Farbton gehalten werden. Alternativ sind Sichtmauerwerk, örtliche Naturstoffe und Holz generell zulässig. Hochglänzende, reflektierende und spiegelnde Metall- oder Kunststoffteile sowie glänzende oder fluoreszierende Fassadenfarben sind unzulässig.

C. FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

C.1 DACHFORM
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.2 DACHNEIGUNG
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.3 DACHEINDECKUNG
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.4 AUSSENWAND
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.6 EINFRIEDRUNGEN
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.7 AUSSENBELEUCHTUNG
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

C.8 LAGERPLÄTZE, MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE, MÜLLBEHÄLTER
(§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Bei der Errichtung von Garagen und Nebengebäuden gilt C.4 gleichermaßen.

Sträßenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken und Baumreihen, nicht als geschlossene Wand über 1,50 m ausgebildet werden. Als Einfriedung sind zulässig: Sockelmauern; Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden); Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste); Holzzäune mit senkrechter Lattung; erforderliche Stützmauern und Punktfundamente für Zäune; geschlossene Wände bis 1,50 m Höhe. Sichtschutzwände sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und den internen Ausgleichsflächen (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22.30 Uhr).

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind - falls möglich - in Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken abzupflanzen bzw. mit einer undurchsichtigen Einfriedung (Höhe max. 2,0 m) zu versehen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D.1 WASSERWIRTSCHAFT

D.2 STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN

D.3 DENKMALSCHUTZ

D.4 ALTLASTEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich innerhalb der Schutzzone III B der Wasserwerke Wöhratal und Stadtlallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in den §§ 4 und 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wöhratal und Stadtlallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987“ aufgeführt (Staatsanzeiger für das Land Hessen, S. 2373 - 2378).

Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwassererhebung beantragt werden muss.

Ansprüche gegen die Hessische Straßenbauverwaltung bzw. den Straßenbausträger auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen klassifizierten Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, sind ausgeschlossen.

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind die Fundmeldungen an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, an den Magistrat der Stadt Kirchhain oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu richten.

Im Altflächen-Informations-System des Landes Hessen sind für den Geltungsbereich keine Altlagerungen und Altstandorte verzeichnet.

D.5 TELEKOMMUNIKATION

D.6 BAU-, ABRISS-, ERDARBEITEN

D.7 PFLANZUNGEN, PFLANZLISTE

D.8 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UND GEHÖLZARBEITEN

D.9 BODENKUNDLICHE BAUBEGLEITUNG

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt *Entsorgung von Bauabfällen der Regierungspräsidien in Hessen* zu beachten.

Gemäß der nachstehenden, nicht abschließenden Pflanzliste sollen für Anpflanzungen folgende Arten verwendet werden:
Großkronige Bäume 1. Ordnung: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Silberweide, Sommerlinde, Winterlinde und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Mittel- und kleinkronige Bäume 1. und 2. Ordnung: Feldahorn, Roterle, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Vogelkirsche / Wildkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Bergulme, Feldulme, Eberesche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Sträucher: Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Deutsche Mispel, Roter Hartriegel, Hasel, Flieder, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Hundsrose, Schlehe / Schwarzdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hunds-Rose, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Vogelbeere / Eberesche und andere standortgerechte, heimische Sträucher.
Apfel: Boiken-Apfel, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Ontario, Jakob Lebel, Baumanns Renette, Landsberger Renette, Gr. Kasseler Renette, Rote Stern-Renette, Graue Herbst-Renette, Schöner aus Boskoop, Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Blenheim Goldrenette, Weißer Klarapfel, Roter Eisapfel, Apfel von Cronceis.
Birne: Neue Poireau, Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lukas, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne.
Südkirsche: Hedelfingers Frühe, Große Schwarze Knorpel, Buttners Rote Knorpel, Schneiders Frühe.
Zwetschgen: Hauszwetschge, Wangenheim's Frühzwetschge, Mirabelle.
Ranker: Walzrebe.
Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.
Wurzelkletterer: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein.

Den Empfehlungen / Anweisungen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich zu vereinbaren. Hingewiesen wird auf die Informationsschriften *Boden – mehr als Baugrund* sowie *Bodenschutz – damit Ihr Garten funktioniert*.

E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

„Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben“. Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 07.06.2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert am 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. I, S. 379).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 09.12.2022 (GVBl. S. 764).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz. Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Projekt	Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Stadtlallendorf: Bebauungsplan Nr. 107 „Am Ledersberg“, Stt. Hatzbach
Übersicht o.M.	
Planungs-träger	Magistrat der Stadt Stadtlallendorf Bahnhofstraße 2 35260 Stadtlallendorf
Inhalt	Bebauungsplan nach § 8 BauGB
Stand	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden & Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB März 2024
Plan-verfasser	GEOplan Ingenieur-Gesellschaft Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 mobil 0173-9457599 geoplan-marburg@t-online.de * www.geoplan-marburg.de