



Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“
- 4. Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: 12.03.2019

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ sowie der 1.-3. Änderung werden durch die 4. Änderung ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Flächen mit der Zweckbestimmung Uferbegleitende Gehölze und Wiese:

Die Gehölze entlang des Münchbaches sind regelmäßig Auf-den-Stock zu setzen, standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, 1-2x Mahd im Jahr, keine Düngung.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.4.1 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die auf dem Grundstück gemäß Plankarte anzupflanzenden Laubbäume 2. Ordnung können angerechnet werden. Siehe Artenliste 1.4.3.

1.4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ist die Wiese extensiv zu pflegen, 1-2x Mahd im Jahr, keine Düngung.

1.4.3 Artenauswahl (Empfehlung)

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

In den gemäß Abbildung 10 bis 12 als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dem-entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen. Für die Schlafräume ab dem Lärmpegelbereich IV ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III	R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich IV	R'w,ges = 40 dB
Lärmpegelbereich V	R'w,ges = 45 dB
Büronutzung: Lärmpegelbereich III	R'w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich V	R'w,ges = 40 dB

Siehe dazu Lärmpegelbereiche in der Begründung unter Kapitel 11 oder Immissionsgutachten Nr. 1786A.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 2.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung

des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

- 2.3 Artenschutz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März bis 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen oder Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 2.4 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.