

Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Schweinsberg

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 100**

„Feldwiesen“

## **Entwurf**

Planstand: 09.01.2020

Projektnummer: 195319

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

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

### **1.1.1 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:**

In den mit WR bezeichneten Flächen darf die Firsthöhe (FH) max. 9,00 m betragen, gemessen von mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

### **1.1.2 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

### **1.2.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:**

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L 3343 sind bauliche Anlagen unzulässig.

## **1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:**

### **1.3.1 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**

Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig.

## **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**

1.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

**1.5 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**

1.5.1 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen entlang der Straße ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählt insbesondere die in der Pflanzliste 4.7 aufgeführten Arten.

1.5.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und im Süden des Reinen Wohngebietes an der Landesstraße. Je 4m<sup>2</sup> gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 2 Laubbäume (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.5.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.7 aufgeführten Arten.

**1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:**

1.6.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden.

**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)**

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**

- 2.1.1 Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- 2.1.2 Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm) oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 48°. Dachneigungen unter 28° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.
- 2.1.3 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig.

## **2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.2.1 Im Reinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen, Artenliste siehe 4.7. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

## **2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.3.1 Mindestens 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.7 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen.

- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

### **3 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)**

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG**

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.1.2 Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 7 m<sup>3</sup>, von denen 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen dienen, festgesetzt.

### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)**

#### **4.1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.3 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

#### **4.4 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

#### **4.5 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) (Trinkwasserbrunnen Schweinsberg Schutzzone III und befindet sich in der Schutzzone IIIB der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III und IIIB verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

#### **4.6 Stellplätze**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.7 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)**

##### Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

Spitzahorn - Acer platanoides

Rotbuche - Fagus sylvatica

Esche - Fraxinus excelsior

Traubeneiche - Quercus petraea

Stieleiche - Quercus robur

sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

##### Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - Acer campestre

Hainbuche - Carpinus betulus

Wildapfel - Malus sylvestris

Wildbirne - Pyrus pyraster

Eberesche - Sorbus aucuparia

Salweide - Salix caprea

##### Sträucher:

Gew. Berberitze - Berberis vulgaris

Hainbuche - Carpinus betulus

##### Kletterpflanzen:

Trompetenblume - Campsis radicans

Clematis - Clematis Montana/

Roter Hartriegel- <i>Cornus sanguinea</i>	Waldrebe - <i>Clematis-Hybriden</i>
Hasel - <i>Corylus avellana</i>	Efeu- <i>Hedera helix</i>
Faulbaum - <i>Frangula alnus</i>	Wald-Geißblatt- <i>Lonicera</i>
Hundsrose - <i>Rosa canina</i>	<i>periclymenum</i>
Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>	Geißblatt - <i>Lonicera caprifolium</i>
	Wilder Wein - <i>Parthenocissus</i>
	<i>quinquefolia</i>
	Kletterknöterich - <i>Polygonum aubertii</i>
	Echter Wein - <i>Vitis vinifera</i>

blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Falscher Jasmin - *Philadelphus coronarius*  
Sommerflieder - *Buddleja davidii*  
Blauregen - *Wisteria sinensis*  
Buchsbaum - *Buxus sempervirens*  
Blut-Johannisbeere - *Ribes sanguineum*  
Deutzie - *Deutzia hybrida*  
Rosen - *Rosa div. spec*  
Zaubernuss - *Hamamelis mollis*  
Flieder - *Syringa vulgari*  
Hortensie - *Hydrangea macrophylla*  
Sommerspiere - *Spiraea bumalda*  
Mispel - *Mespilus germanica*  
Weigelia- *Weigela florida*