



ALSFELD

Stadt Alsfeld, Kernstadt

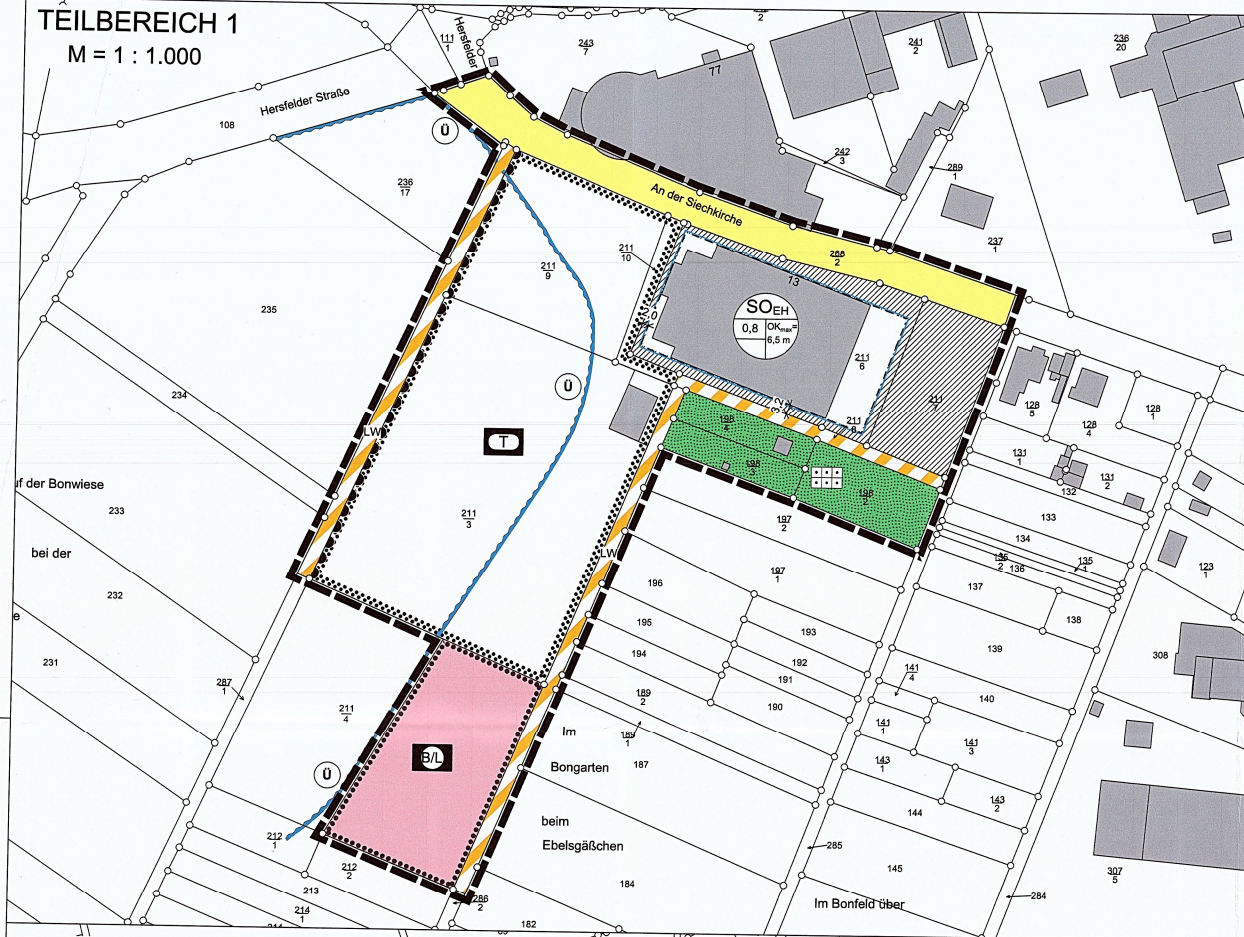
Bebauungsplan

"Tenniszentrum/ An der Siechkirche"

(2. Änderung)

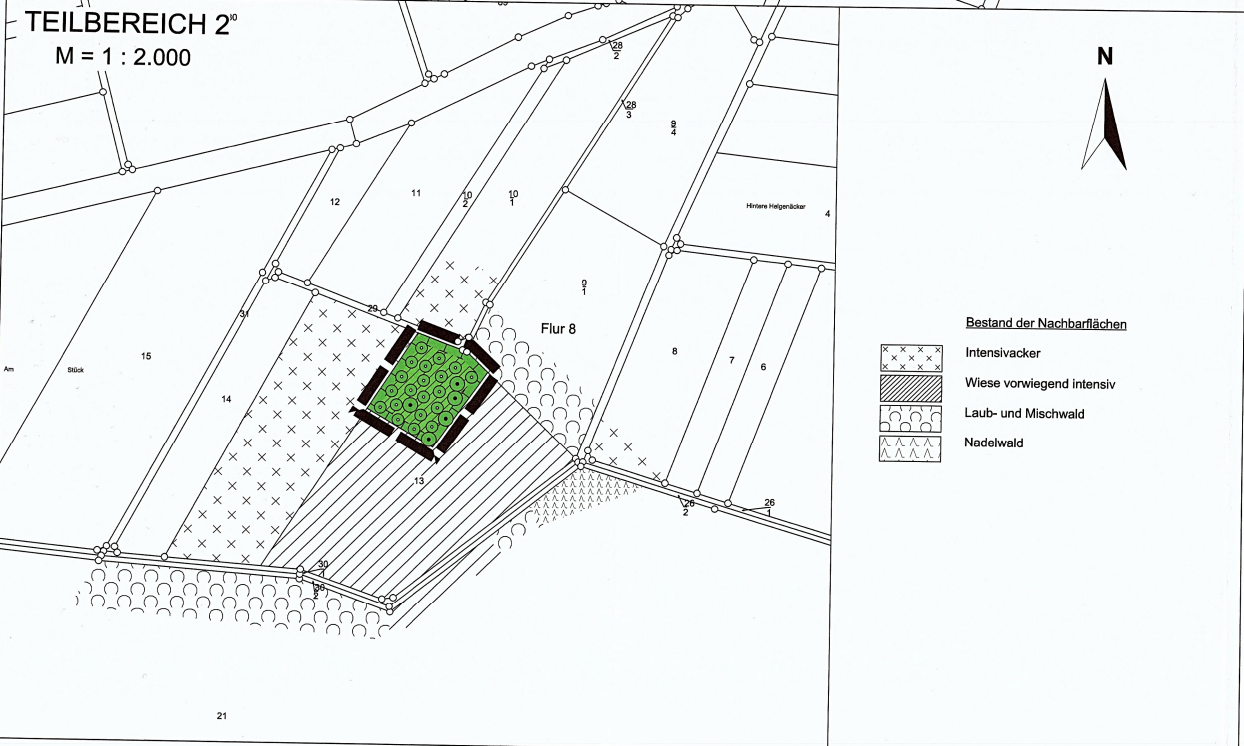
TEILBEREICH 1

M = 1 : 1.000



TEILBEREICH 2

M = 1 : 2.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Bundesfernstraßengesetz (FStrG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) jeweils geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 21 Flurnummer
1.1.2 211/3 Flurstücksnummer
1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- SO_{EH} Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 11 (2) BauNVO "Möbelmarkt" (vgl. Fests. 2.1.1)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.2.1 0,8 Grundflächenzahl
1.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen in m über dem mittleren Niveau der Erschließungsstraße ("An der Siechkirche") (im Bereich des SO vgl. Fests. 2.1.1)

- 1.2.2.2.1 OK_{max} = 6,5 m hier: Oberkante baulicher Anlagen (Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abblatzen und Antennen ist zulässig)

1.2.3 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

- 1.2.4.1 hier: Baubetriebshof / Lagerfläche (vgl. Fests. 2.1.2)

- 1.2.4.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen (Tennisclub Alsfeld)

- 1.2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.5.2 unbefestigter Anlieger- und Wirtschaftsweg
1.2.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.6 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- 1.2.6.1 Private Grünflächen, wohnungsfremde Haus- und Freizeitgärten (vgl. Fests. 2.1.4)

1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- 1.2.7.1 Externe Kompensationsfläche (Flst. 13 (östl. Teil) in der Flur 8 der Gemarkung Eifa)
- Entwicklungsziel: Extensivierung (siehe Fests. 2.1.5.3)
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese (siehe Fests. 2.1.5.3)
- Erhalt von Bäumen

1.2.7 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB

- 1.2.7.1 Grenze des festgestellten Überschwemmungsgebietes (Geoportal Hessen, 06/2017)

1.2.8 Sonstige Planzeichen

- 1.2.8.1 Bemaßung
1.2.8.2 vorhandene Gebäude
1.2.8.3 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (2. Änderung), Teilbereich 1 und 2

Bestand der Nachbarflächen

- Intensivacker
Wiese vorwiegend intensiv
Laub- und Mischwald
Nadelwald

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO:
Im SO_{EH} ist zulässig:
Ein Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.400 m².
Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. i.V.m. § 1 (3) S. 3 BauNVO:
Innerhalb des festgesetzten SO sind zudem zulässig:
Büro- und Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitär, Lagerflächen und Werkstatt.

- 2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 und 5 BauGB):
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Baubetriebshof/ Lagerfläche“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen im funktionalen Zusammenhang mit dem Baubetriebshof der Stadt Alsfeld.
Zulässig ist die Errichtung von baulichen - und sonstigen Anlagen wie z.B. überdachte und nicht überdachte Lagerflächen, Containerboxen, Zufahrten, Wendeflächen, Stellplätze sowie Ablagerungen von Baustoffen und Materialien, Mutterboden und Grünschnitt.
Gebäude sowie versiegelte Flächen sind unzulässig.

- 2.1.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 1 und 5 BauGB):
Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisclub Alsfeld“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Tennisclubs Alsfeld einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
Die zusätzliche Errichtung von Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie aller sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig.

- 2.1.4 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB):
Je Garten ist eine Gerätehütte/ Gartelaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² (incl. überdachten Freisitz) zulässig.
Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:

- 2.1.5.1 PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

- 2.1.5.2 Pro 5 PKW- Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 2.1.5.3 Externe Kompensationsfläche, Teilbereich 2, gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB:

Entwicklungsziel: Extensivierung

- Die jetzige Intensivwiese ist in 2-mündige Extensivnutzung mit folgenden Maßnahmen zu überführen:
- Vollständiger Verzicht auf Düngung,
- 2 Schnitte jährlich (ab 01.06 und 15.08) mit Abmähen des Mähguts nach mind. 3-tägiger Trocknungszeit,
- keine Ansaaten oder Nachsaaten,
- Bodenbearbeitungsmaßnahmen wie Walzen sind nur dann zulässig, wenn sonst die Mahd wesentlich erschwert wird,
- Anstelle des 2. Schnittes ist eine Beweidung mit Rindern oder Pferden möglich, wenn während der Weidezeit auf Zufütterung verzichtet werden kann.

Entwicklungsziel: Streuobst

- Auf der Wiese (Flurstück 8, Flur 13) in der Gemarkung Eifa sind in dem gekennzeichneten Teilbereich 20 hochstämmige Apfel- und Birnbäume regional bewährter Sorten zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Ggf. ist Schutz vor Wildverbiss oder Weidevieh erforderlich.

- 2.1.6 Gem. § 9 (1a) S. 2 BauGB: Ausgleichsfläche - Zuordnungsfestsetzung

- 2.1.6.1 Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen sind im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes festgesetzt und werden der Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Baubetriebshof/ Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Werbeanlagen:
Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

- 3.2 Baumschutzsatzung:
Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Alsfeld sind umfassend zu beachten.

- 3.3 Stellplatzsatzung:
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 3.4 Denkmalschutz:
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

- 3.5 Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. bis 28.02.) zulässig.

4 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 15.09.2016
05.08.2017
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 05.08.2017
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 07.08. bis 08.09.2017
Anschreiben vom: 14.07.2017
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 25.11.2017
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 04.12.2017 bis 09.01.2018
Anschreiben vom: 24.11.2017
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 28.03.2019

Alsfeld, den 21.11.2019

Siegel



B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Tenniszentrum/ An der Siechkirche" in der Kernstadt Alsfeld, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Alsfeld, den 21.11.2019

Siegel



C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": 23.11.2019

Alsfeld, den 28.11.2019

Siegel

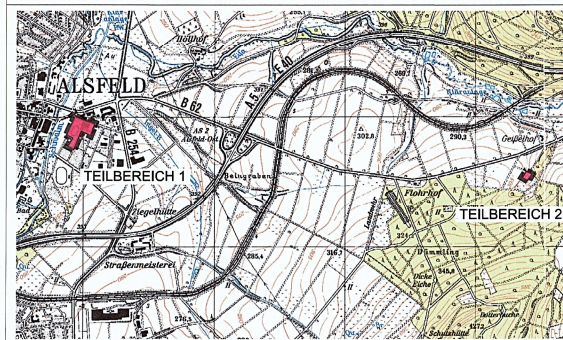


Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan

"Tenniszentrum/ An der Siechkirche"

(2. Änderung)



Übersichtskarte 1 : 25.000			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
SATZUNG	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab 1 : 1.000
Planstand	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung
Vorentwurf	08.12.2016	M. Rück	/ P. Adelhelm
Entwurf	04.11.2017	H.-D. Krauß	
Satzung	01.02.2019	H.-D. Krauß	/ P. Adelhelm

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Lehgestern
www.seifert-plan.com

