

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrätehaus“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrätehaus“ mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie z.B. PKW-Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen und Besucher, Übungs- und Aufstellflächen, Flächen für Regenrückhalteanlage, technische Anlagen (z. B. Siren-, Antennen-, Mobilfunkmast, Wärmepumpe) zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die **maximal zulässige traufhöhe baulicher Anlagen** gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird festgesetzt auf: **286,25 m NN**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise für technische Aufbauten und Anlagen (Siren-, Antennen-, Mobilfunkmast) überschritten werden.
Bezugspunkt: Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.
- Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Grünordnerische Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Die Fläche F1 ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Im nordwestlichen Randbereich der Fläche F1 zur Gemeindestraße *An der Hirtshecke* wird ausnahmsweise eine Stellplatzfläche für Wertstoffkontainer zugelassen.
Die im Plan dargestellten Bindungen für zu erhaltende und neu anzupflanzende Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) neu anzupflanzender Bäume muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
Die südliche Randzone der Fläche F1 ist mit heimischen, standortgerechten Laubholzartenmehreih (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Hester > 2,0 m) zu pflanzen. Die Einfriedungshecke im Bereich der Fläche F1 ist als Schnitthecke zu erhalten.
Der südliche Grenzbereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).
Grundstückseinfriedung im südlichen Grenzbereich
Der südliche Grenzbereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).
Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Feuerwehrrätehauses durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.
Gehölzbeseitigungen zwischen März und September
Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Gebäudegestaltung**
Dachgestaltung
Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen auf die Grundtöne rot, dunkelbraun und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen. Begrünte Dachflächen werden zugelassen.
Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: **15 – 45°**
Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
- Äußere Gebäudegestaltung**
Gebäudeaußenwandflächen sind als Putz- oder Klinkerflächen zu gestalten. Geputzte Außenwandflächen sind in natürlichen Farbtonen zu gestalten. Grellweiße Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Brettschalung, Ziegelbehang, Naturschiefer, Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Blei).
- Oberflächenbefestigung**
Eine Befestigung von Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt ist unzulässig. Flächenbefestigungen für Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächennäherung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.
- Ableitung von Niederschlagswasser**
Das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist vorrangig im Planbereich einer Versickerung zuzuführen. Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Zisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage/ Rigole) zu sammeln. Überschüssige Wassermengen sind über einen Drosselabfluss verzögert in das nördlich verlaufende Gewässer *Berfer* einzuleiten.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System) ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Planzeichenerklärung

Baugrenzen	Grünflächen	Sonstige Planzeichen
Baugrenze	Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Flurgrenze
Fläche für den Gemeinbedarf	Grenze des Überschwemmungsgebietes	Flurstücksgrenze, vorhanden
Verkehrsflächen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flurstücksgrenze, geplant
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg.	Baum Neuanpflanzung	F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1
	Baum Erhalt	Nachrichtliche Darstellung geplante Bebauung und Erschließung
	Anpflanzen von Sträuchern	

8. Hinweise

- Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrechtsgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdbearbeitungen Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.
- Verwertung von Erdaushub**
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringungen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAIBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises durchzuführen.
- Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
Bäume
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn) - *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer platanoides globosum* (Kugel-Ahorn) - *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Weiß-Buche) - *Crataegus bivalvis* (Carriere) (Apfeldorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) - *Malus silvestris* (Wildapfel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche) - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche) - *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche) - *Salix caprea* (Salweide)
- *Sorbus aucuparia* (Gem. Eberesche)
Bäume (Säulenform)
- *Acer platanoides columnare* (Spitz-Ahorn) - *Acer rubrum* (Rot-Ahorn)
- *Carpinus betulus 'Fastigiata'* (Hainbuche) - *Fagus sylvatica* (Säulen-Buche)
- *Quercus robur* (Säulen-Eiche)
Sträucher
- *Cornus sanguinea* (Blut. Hartriegel) - *Corylus avellana* (Gemeine Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Weißdorn) - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißbl.) - *Prunus spinosa* (Schiele)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum) - *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide) - *Sambucus nigra* (Schwar. Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Traubenholun.) - *Viburnum opulus* (Gem. Schneeball)
Fassadenbegrünung
Kletterpflanzen
- *Hedera helix* (Efeu) - *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Veitchii) (Wilder Wein)
Rank- und Schlingpflanzen
- *Aristolochia durior* (Pfeifenwinde) - *Clematis spec.*
- *Humulus lupulus* (Gem. Hopfen) - *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Polygonum auberti* (Knötchrich)
Hecken
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn) - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 15.03.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Der lange Garten“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2020 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom **00.00.2020 bis 00.00.2020** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Pflanzstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2020** öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2020** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Alsfeld, den _____
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld am **00.00.2020** beschlossenen Satzung.

Alsfeld, den _____
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzung 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 3 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.

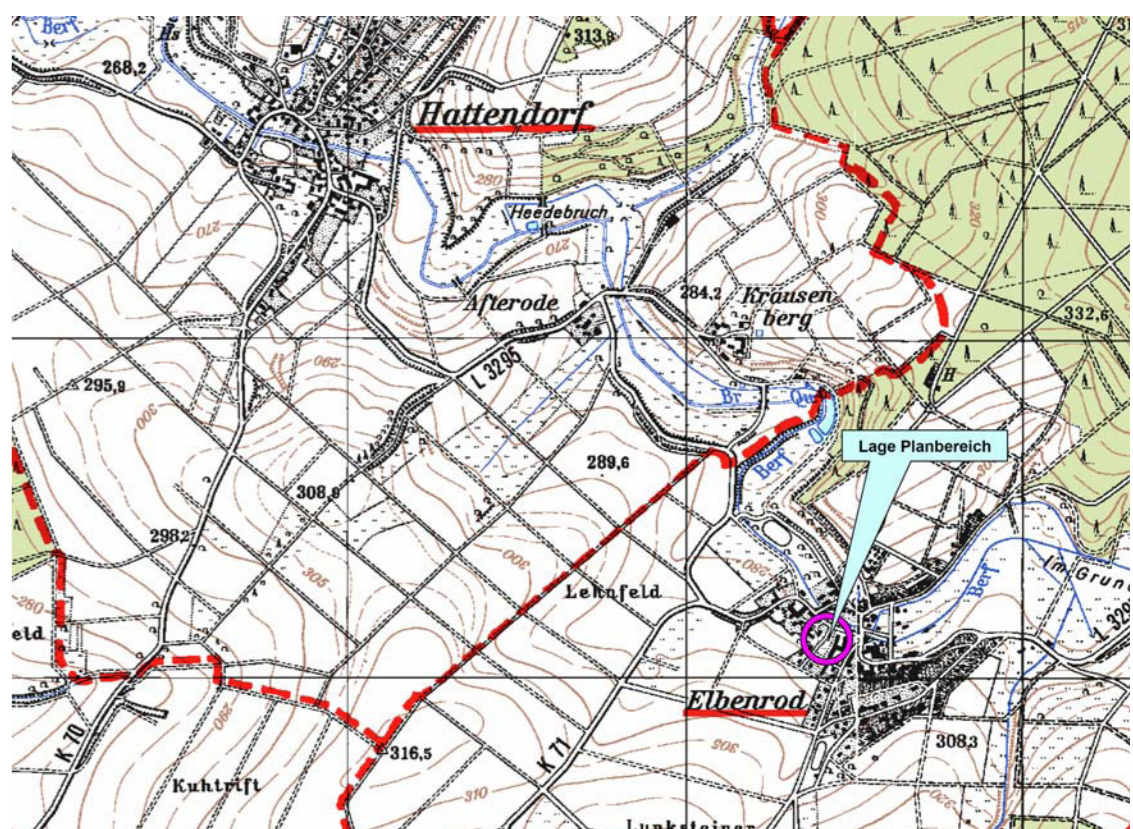
Alsfeld, den _____
Bürgermeister

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Fulda, den _____
Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

Stadt Alsfeld, ST Elberndorf

1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“



0367 – Stand: 07.10.2020
Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl.-Ing. Helmut Meißner Städtebauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de