

Stadt Alsfeld, Stadtteil Alsfeld

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Theseusstraße / Amstettener Straße“

## **Entwurf**

Planstand: 10/06/2020

Projektnummer: 116515

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)**

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rodenberg V“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Theseusstraße / Amstettener Straße“ aufgehoben.

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 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:

Im Reinen Wohngebiet darf die Außenwandhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 5,5m betragen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

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 Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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.

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

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:**

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

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

1.5.1 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Westen des Reinen Wohngebietes. Je 4m<sup>2</sup> gilt es einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 1 Obstbaum gemäß Planzeichen auf der Plankarte zu pflanzen. Pflanzliste siehe 4.9. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

1.5.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 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 Geländebedingungen zugelassen werden.

**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(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, Braun, 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), als Zeltdächer oder gegeneinander versetzte, Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10°-25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden.

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

Zulässig sind offene Einfriedungen (Holz, Drahtgeflecht, Stabgitter) i.V.m. einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen, Artenliste siehe 4.6. 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)**

2.3.1 100 % 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 (z.B. Rasen, Beete, Gabeland, etc.) anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.8 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die gemäß Plankarte vorzusehenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

2.3.2 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind aus ökologischen und lokalklimatischen Gründen 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 Stellplätze**

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

#### **4.6 Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

#### **4.7 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr: Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

#### **4.8 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

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

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

##### Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

##### Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - Acer campestre

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Stieleiche - *Quercus robur*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus pyraster*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Salweide - *Salix caprea*

sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

### **Artenliste 2 (Sträucher und Kletterpflanzen):**

#### Sträucher:

Gew. Berberitze - *Berberis vulgaris*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Hasel - *Corylus avellana*

Faulbaum - *Frangula alnus*

Hundsrose - *Rosa canina*

Wolliger Schneeball - *Viburnum*

*lantana*

#### Kletterpflanzen:

Trompetenblume - *Campsis radicans*

Clematis - *Clematis Montana/*

Waldrebe - *Clematis-Hybriden*

Efeu - *Hedera helix*

Wald-Geißblatt - *Lonicera*

*periclymenum*

Geißblatt - *Lonicera caprifolium*

Wilder Wein - *Parthenocissus*

*quinquefolia*

Kletterknöterich - *Polygonum aubertii*

Echter Wein - *Vitis vinifera*

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

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.