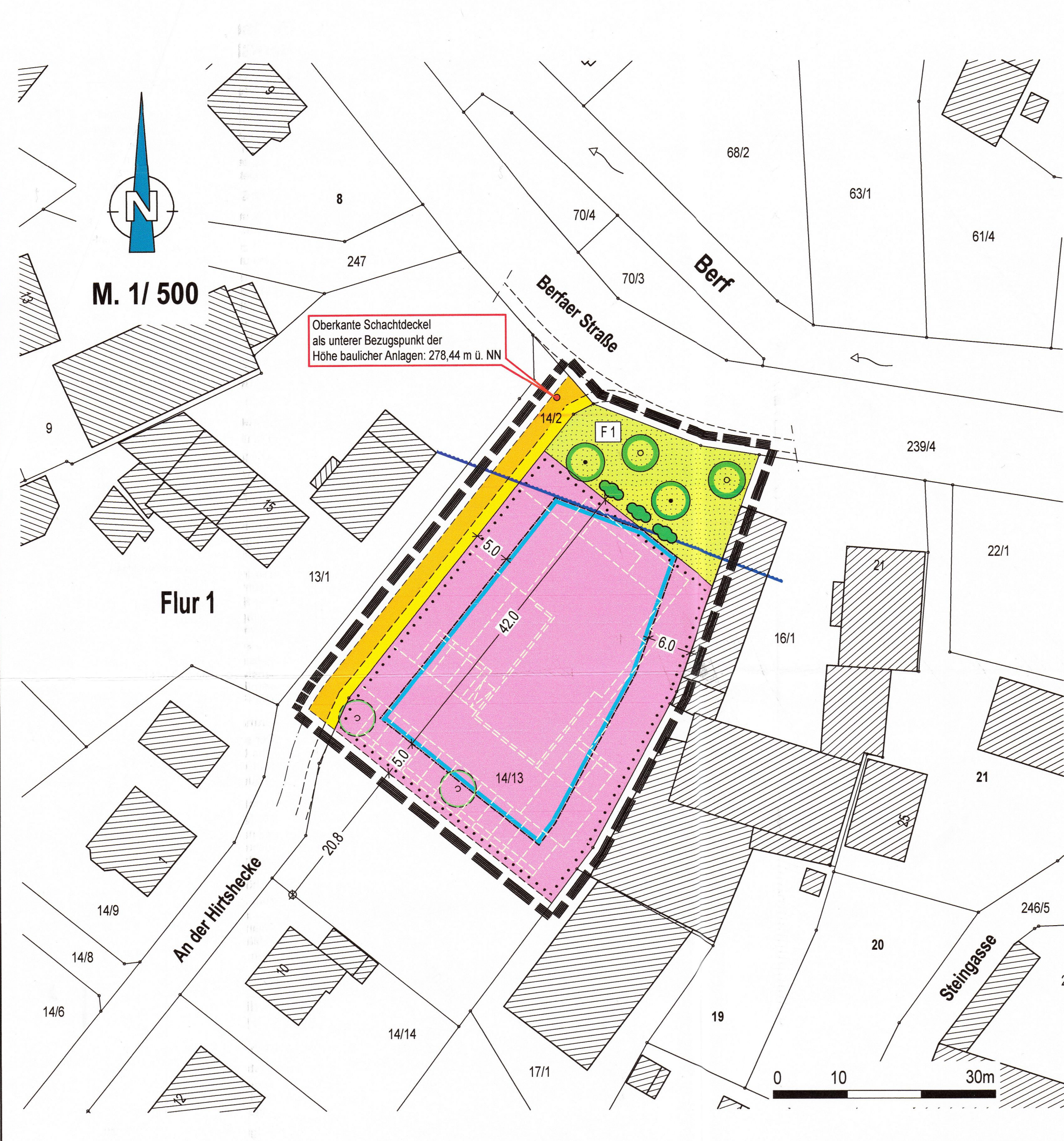




Planzeichenerklärung

Baugrenzen

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg.

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Grenze des Überschwemmungsgebietes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum Neuanpflanzung

Baum Erhalt

Anpflanzen von Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Nachrichtliche Darstellung geplante Bebauung und Erschließung

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. Sirenen-, Antennen-, Mobilfunkmast, Wärmepumpe) zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die **maximal zulässige talseitige 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 (Sirenen-, Antennen-, Mobilfunkmast) überschritten werden.
Bezugspunkt:
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.
Der untere Bezugspunkt der Höhe baulichen Anlage wird von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Schachtdeckelhöhe gemessen, die bei 278,44 m ü. NN liegt. Der Schacht befindet sich im Einmündungsbereich *An der Hirtshecke/Berfaer Straße*
- 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 HGO
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Die Fläche F1 ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.
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 Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
Die südliche Randzone der Fläche F1 ist mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Die Einfriedungshecke im Bereich der Fläche F1 ist als Schnitthecke zu erhalten.
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

- 7.1 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. Begründete 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 Farbönen zu gestalten. Grelleweiße 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).
- 7.2 Oberflächenbefestigung**
Eine Befestigung von Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt ist unzulässig. Flächenbefestigungen für Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen sind wasserundurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenabführung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.
- 7.3 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 *Berfaer* 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.

8. Hinweise

- 8.1 Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdbearbeiten 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.
- 8.2 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.
- 8.3 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 Einbringen 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 HAAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises durchzuführen.
- 8.4 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 globosum (Kugel-Ahorn)
- Carpinus betulus (Weiß-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Prunus communis (Wildbime)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche) | Bäume (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus „Fastigiata“ (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche) | Bäume
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Crataegus laevigata (Apfelrose)
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Salix caprea (Salweide) |
| Sträucher
- Cornus sanguinea (Blut. Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Lonicera periclymenum (Wald-Geißbl.)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus racemosa (Traubenholun.) | Sträucher
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa carina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeine Schneeball) | Sträucher
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche) |
- Fassadenbegrünung**
Kletterpflanzen
- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)
Rank- und Schlingpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Humulus lupulus (Gemeine Hopfen)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- | | |
|--|---|
| Hecken
- Acer campestre (Feld-Ahorn) | Hecken
- Carpinus betulus (Hainbuche) |
|--|---|
- 8.5 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)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)

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 07.12.2020 bis 15.01.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.2020 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 06.05.2021 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Alsfeld, den 01.10.2021

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld am 06.05.2021 beschlossenen Satzung.

Alsfeld, den 01.10.2021

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.10.2021 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 2 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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Alsfeld, den 11.10.2021

Stadt Alsfeld, ST Elbenrod

1. Änderung des Bebauungsplanes „Der lange Garten“

