

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Goldschmiedswiese“ – 3.Änderung

Vorentwurf

Planstand: 30.06.2022

Projektnummer: 21-2523

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldschmiedswiese“ sowie der 1. und 2. Änderung werden durch die 3. Änderung aufgehoben (§ 1 Abs.8 BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das Urbane Wohngebiet (MU) 1 und 2 gilt: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude im MU 2 wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.2.2 Staffelgeschosse sind im MU 1 und MU 2 zulässig und müssen auf einer Gebäudeseite um mindestens 3,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zur Errichtung von Tiefgaragen ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,5 m zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

1.3.2 Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Für die baulichen Nebenanlagen im Urbanen Gebiet gilt: Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in

wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahmen: Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen von Gewerbebetrieben sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für eine erforderliche barrierefreie und behindertengerechte Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortfremde Gehölze und Bäume durch einheimische, standortgerechte Laubbäumen und Laubsträuchern zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten (gem. Artenliste unter 4.1). Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5.2 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Baugestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Bei Flachdächern bis 5° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen und / oder Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau bis Anthrazit sowie Naturschiefer zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus einheimischen Gehölzen sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1) bis max. 1,20 m über geplanter Geländeoberkante.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatzflächen) überdeckten 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. Artenliste unter 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand) oder als Wegbefestigung genutzt werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis	- Clematis Montana/
Waldrebe	- Clematis-Hybriden

Hasel	- Corylus avellana	Efeu	- Hedera helix
Faulbaum	- Frangula alnus	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Hundsrose	- Rosa canina	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Kornelkirsche	- Cornus mas	Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Sommerflieder	- Buddleja davidii	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Blauregen	- Wisteria sinensis	Echter Wein	- Vitis vinifera
Buchsbaum	- Buxus sempervirens		
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum		
Deutzie	- Deutzia hybrida		
Rosen	- Rosa div. spec		
Zaubernuss	- Hamamelis mollis		
Flieder	- Syringa vulgaris		
Hortensie	- Hydrangea macrophylla		
Sommerspiere	- Spiraea bumalda		
Mispel	- Mespilus germanica		
Weigelia	- Weigela florida		

Sowie blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten.

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

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.

4.3 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.

4.4 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

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

4.5 Natur- und Artenschutz

- 4.5.1 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.
- 4.5.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 4.5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- 4.5.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.6 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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 ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar 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 einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) 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 Trinkwasserschutzverordnung, 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).