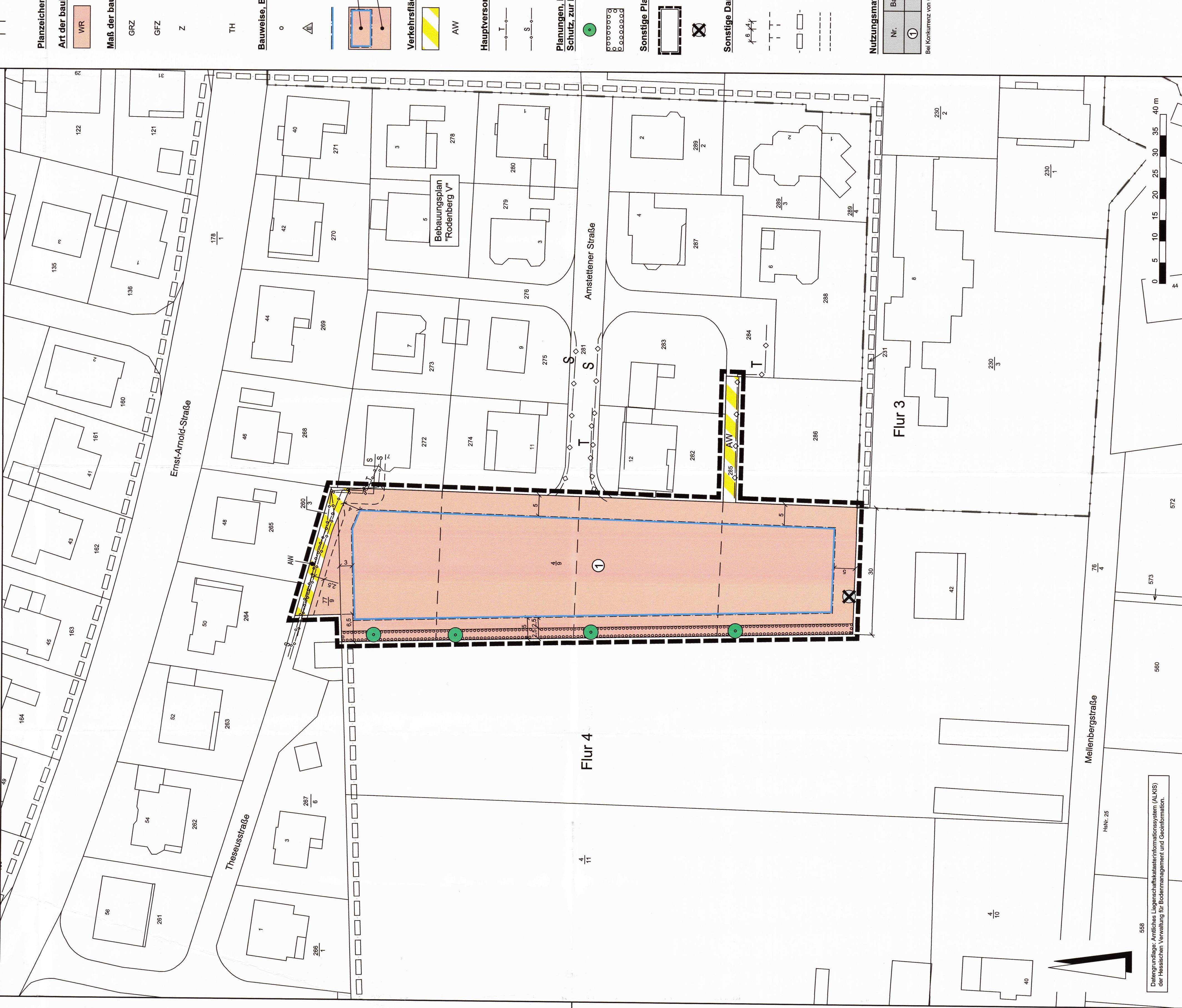


# Stadt Alsfeld, Kernstadt

## Bebauungsplan "Theesusstraße / Amstettener Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BGB) I.u.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.02.2020 (BGBl. I S. 278), der Bekanntmachung vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 188), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), das Baubewilligung (BauVO) und Bauaufsicht (BAU) vom 04.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Hessischen Waschanlagen-VO (HwG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 568); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Hessischen Gemeindeverordnung (HGVO) d.d. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 73).

Hessische Gesetze vom 04.09.2020 (GVBl. I S. 3481, weitergeht durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. I S. 915).

### 1 Testliche Festsetzungen (BauB) / BauVO)

Für den flächenhaften Gehöftbereich gilt:  
Die zeichenmäßigen und lexikalischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rodenberg“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Theesusstraße / 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 V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauVO.

Im freien Wohngebiet darf ein baugleiches Bauwerk maximal 5,5m beragen, gemesen ab Oberkante Erdgeschoss. Röhrlöcher bis zum Schnittpunkt Treppenraum und einschl. ihrer Umfassungswände minuziehen.

**1.2 Fliesen für Nebenanlagen und Steinplatten (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Fliesen für Außenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB V.m. § 17 Abs. 6 und § 18 BauVO.**

Bei Errichtung der Geschosshöhe sind die Flächen von Außenräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBG) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände minuziehen.

**1.3 Fliesen für Wohnungen in Wohnungsbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zahl der Wohnungen je Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Für das Baugeschäft mit der Ifd. Nr. 1 gilt: Je Wohnungsbau sind zwei Wohnungen zulässig.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 20 BauB:**

Hohe und stabilescheine Bäume sowie Gehölze und Gartengräten dürfen sind wasserundurchlässig zu beladen (z.B. wichtige Pflanze, Rassegefäßpflanze).

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

Anpflanzung einer geschosshohen, austrocknungsresistenten, langlebigen, steife Zweige, je m<sup>2</sup> nicht mehr als einen standortgerechten einzelholzbecken im Winkel des Ro. eines Wohngebäudes, sofern es sich nicht um eine Lachteram (Zweckung) oder 1. Oberbaum (Grundriss) handelt. Beide Pflanze zu pflanzen. Pflanzabstand 43. Auf die Grenzbefestigungen für Pflanzungen gemäß § 30a HwG Hess. Nachzunutzung ist verboten.

**1.6 Aufschüttungen, Abgräben und Stützmauern im Bereich des Straßenkopfes gemäß § 9 Abs. 1**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgräben und Stützmauern im Bereich des Straßenkopfes:

Von den Straßenrändern aus sind Abschüttungen oder Ausbaggerungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkopfes erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 20% (Höchstmögl.) abgeweichen. Ausnahmen von einem Höchstmaß können bei besondere ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Herzu zählen insbesondere die der Pflanzlinie 43 aufgehüfteten Arten.

**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Stand gemäß § 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 91 Abs. 1, 3 und 5 HwG)

**2.1 Durchgestaltung § 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HwG**

Zulässig sind Regen-Dachflächen, Dachgelände sowie Natursteine und Ziersteine. Die Verwendung von Steinen oder stark reflektierenden Materialien zur Dachsteindeckung ist unzulässig. Anliegen zur Nutzung sicherer Dachsteingänge sind zulässig.

**2.2 Gestaltung der Einrichtungen § 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HwG**

Zulässig sind öffene Einrichtungen (Hzg., Drahtgeländer, Stangen) je 8m² Höhe und IV.m. einheitlichem Strachen- und Körnerpflanzungen für Zulassungsbedürfnisse sind nur als hecke oder Zinne zulässig. Körnerpflanzungen für Zulassungsbedürfnisse sind zulässig.

**2.3 Grundstücksfeilichen (§ 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HwG)**

23.1 100 % der nicht von Baubau Anlagen Gebäu., Hof-, Ziehhar., Stieghar., Neuanlagen, Hof-, Ziehhar., Neuanlagen, Lagerflächen (Bodenkörpern Gebäu., nicht neuer Fläche II., GRZ Ied. § 19 Abs. 4 BauN) mit als Gründen o. B. Rosen, Beete, Grasfeld, etc.) zu erziehen. Diese Fläche darf zu mind. 30 % der gesamten Fläche aufgefüllt werden. Pflanzfläche 13 m<sup>2</sup> auf gefülltem, Pflanzfläche 15 m<sup>2</sup> auf befestigtem Bodenmindestens ein kleinerer Laibbaum zu pflanzen. Die gemäß Pflanzungen vorzuhaltenden Arten müssen angepflanzt werden.

**2.4 Fliehende Steine, Kies-, Split- und Stachterschutzhinweise sind aus ökologischen und ökonomischen Gründen unzulässig, sowie sie nicht dem Spritzenschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Haussanierungen entsprechend dem jeweiligen Dachbeschlag).**

**3 Wasserrichtliche Fassitzungen (HwG)**

(Stand gemäß § 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HwG)

**3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB V.m. § 37 Abs. 4 HwG**

3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrün. Dachflächen (Bauwassersammelanlage) werden nicht verwerten.

3.1.2 Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Bauabschnitt Zuständigkeiten mit einem Gesamtmaß von 7 m<sup>2</sup> von denen 3 m<sup>2</sup> als Rainbarrovolume dienen, festgesetzt.

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

**4.1 Bodenkontrollen**

Wann bei Entdecken Bodenkontrolle bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HD-Satz (dem Landesamt für Denkmalschutz Hessen (Alt., Archäologische Denkmalschutzbehörde) oder der unteren Denkmalschutzbehörde untersucht anzusehen. Der Fund und die Erweiterung eines § 21 Abs. 3 HD-Satz bis zum Abfall einer Woche nach der Anzeige im unterliegenden Zustand zu erläutern und in geeigneter Weise vor Gerichten für die Erfahrung des Friedens zu schützen.

**4.2 Deutsche Telekom**

Im Planbereich befinden sich einige der weitesten und südlichsten Randzone Telekommunikationen (TK). Liegende der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Ausschließungsgesetz gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

Der Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde offiziell bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde offiziell bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Oberhessische Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Aalfeld.

Aufdringvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Beseitigt und dass für die Rechtsverbindlichkeit erledigte Verbesserungen eingehalten werden sind.

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB gebilligt.

Aufdringvermerk: