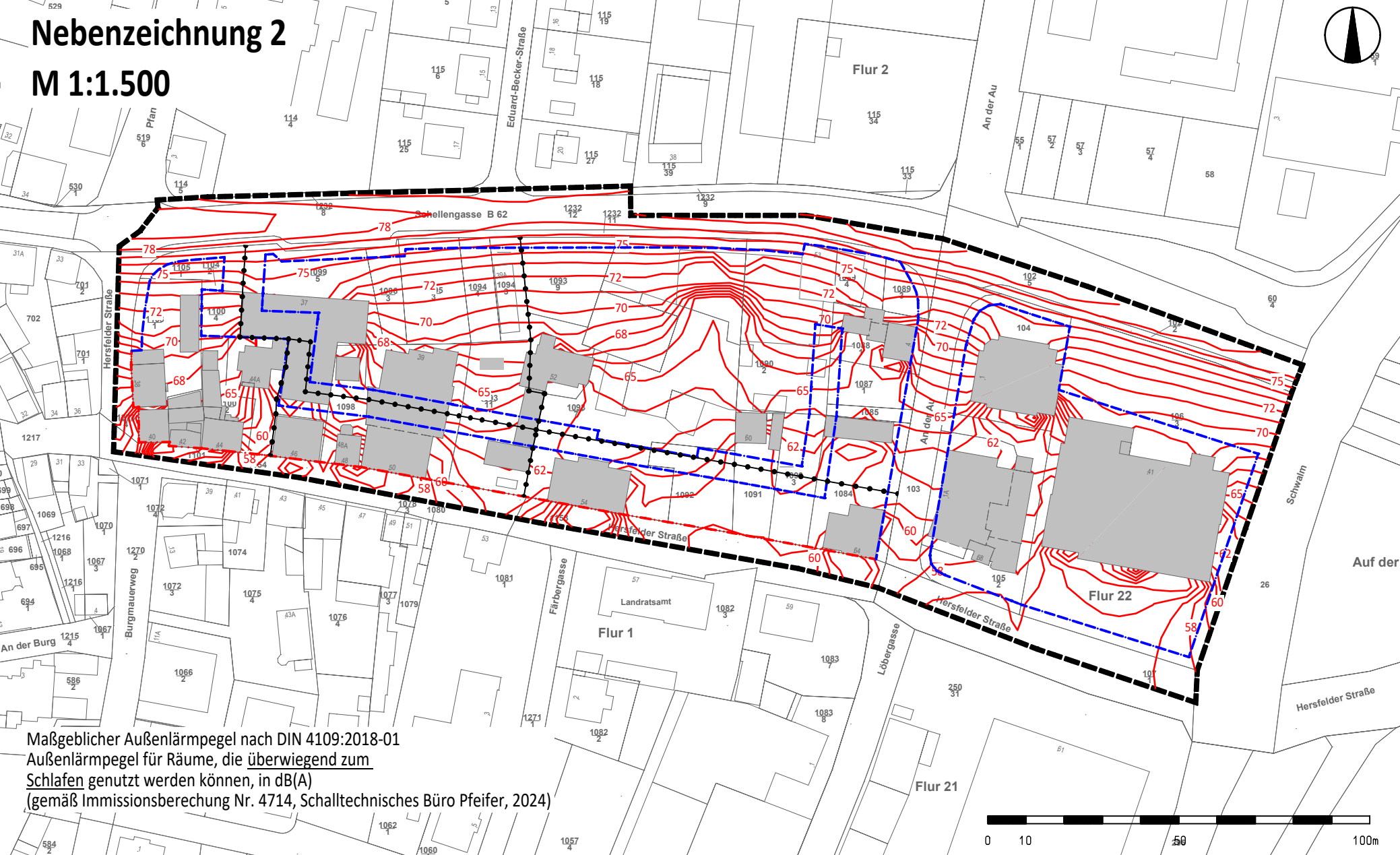
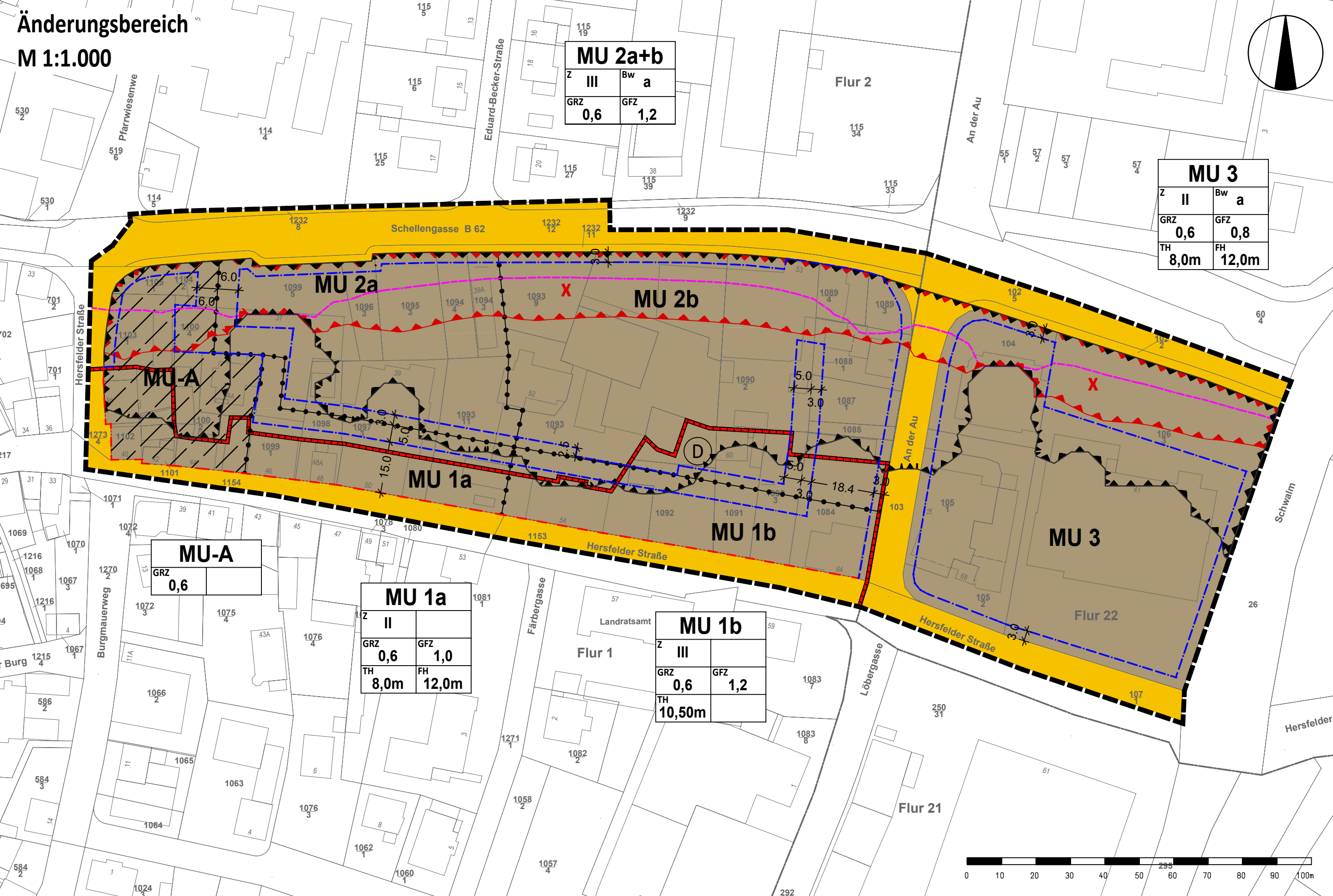


# STADT ALSFELD BEBAUUNGSPLAN "AN DER AU" 4. ÄNDERUNG KERNSTADT



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

MU	Urbanes Gebiet mit Teilbaugebietsbezeichnung
MU-A	Urbanes Gebiet "Altstadt Ortsbausatzung"
Bw a	Bauweise abweichend
Z	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
---	Baugrenze
---	Baulinie
---	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm (z. B. TF 1.4))
---	Beurteilungspegel 60 dB Isophone nachts
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Abgrenzung des Änderungsbereichs
---	Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:
---	Umgrenzung Denkmalschutzgesamtanlage
---	Bereich der Ortsbausatzung "Altstadt"
---	Flurstücksgrenze / -nummer
---	Flurgrenze / -nummer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6, § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO)
    - Im Urbanen Gebiet MU (Teilbaugebiete MU-A, MU 1a, MU 1b, MU 2a, MU 2b, MU 3) sind unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzung 1.1.2 bis 1.1.5 die in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Die in § 6a Abs. 3 aufgeführten Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Innerhalb des MU 1b, MU 2b und MU 3 ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO – unter Berücksichtigung der unter 1.1.3 bis 1.1.5 festgesetzten Ausnahmen - der Handel mit den unter 1.1.6 genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse dienen, sind ausnahmsweise zulässig; die Verkaufsfläche darf hierbei 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
    - Für die im Teilgelungsbereich MU 2b ansässige Tankstelle (Schellengasse 53) bleibt die Erneuerung und Änderung sowie bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> auch die Erweiterung des Tankstellenshops und der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
    - Ebenfalls zulässig bleibt im Teilgelungsbereich MU 3 die Änderung und Erneuerung der mit Baugenehmigung vom 18.09.1998 (Az.: A/54/90, Bauaufsichtsbehörde des Vogelbergkreises) zulässigen Einzelhandlung auf dem Flurstück 106/3 (An der Au 1) mit zentrenrelevanten Sortimenten (ohne Nahrungsmittel und Getränke) bis zu einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante- und nahversorgungsrelevante Sortimente von max. 370 m<sup>2</sup>. Der Handel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bleibt von der Festsetzung unberührt.
    - Innerhalb des MU 3 bleibt gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zudem die Änderung und Erneuerung der auf dem Baugrundstück Schellengasse 41 (Flurstück 106/3) vorhandenen großflächigen Einzelhandlungszulassung. Die Gesamtverkaufsfläche darf hierbei 1.370 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich hierbei auf einen Drogeriemarkt von 1.175 m<sup>2</sup> mit dem 11. Genehmigung vom 29.09.2016 (Az.: 63-901-16-01, Bauaufsichtsbehörde des Vogelbergkreises) zulässigen Hauptsortimenten Parfümerie, Drogerie, Schreibwaren, Spielwaren und Naturshop (Bioartikel) sowie einen Kiosk, einen Bäckerei-Laden und einen Metzgerei-Laden mit einer Verkaufsfläche von zusammen 195 m<sup>2</sup> und den diesbezüglichen typischen Hauptsortimenten. Neben den Hauptsortimenten können ergänzend weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in begrenztem Umfang angeboten werden. Diese dürfen einen Verkaufsfächenanteil von 20% nicht überschreiten. Darüber hinaus ist der Handel mit den unter 1.1.6 aufgeführten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Warenbereichen unzulässig.
    - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Antiquitäten, Babyartikel, Bastbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsgüter, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeltschriften.
    - Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Möbel, Büromöbel, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/Campingartikel, Elektrogeräte (weiße Ware), Fahrrad/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Marken, Mikrocomputer, Saunaaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 ff. BauNVO)
    - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt. Abweichend hiervon bleibt für die innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage V gelegenen Gebäude Hersfelder Straße 42 und 44 eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 ausnahmsweise zulässig.
    - Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt bei geeigneten Dächern als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schmittante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses, als Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante eines möglichen Stagesgeschosses. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudesseite. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten, Solaranlagen etc.) ist ausnahmsweise zulässig.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
    - In den Teilbaugebieten MU 2a, MU 2b und MU 3 sind die Gebäude hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände nach den Vorschriften der offenen Bauweise zu errichten. Die Baukörper dürfen die Länge von 50 m überschreiten.
    - Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
      - Aufgrund der innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegenden Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung nach Möglichkeit Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudesseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudesseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudesseite zu ordnen.
      - Im Bereich der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (Beurteilungspegel über 60 dB(A) nachts, nördlich der in der Planzeichnung dargestellten 60 dB(A) Isophone) sind Schlafräume zwingend der lärmabgewandten Gebäudesseite zuzuordnen. Sollte dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich sein, ist ein erholsamer Schlaf durch Vorhangfassaden oder geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen. Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 54 dB(A) nachts ist hierbei generell eine schalloptimierte Grundrissgestaltung zu empfehlen.

- Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Innerhalb der Teilgelungsbereich MU 2a, MU 2b, MU 3 des Bebauungsplans sind bei Neuerstellung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen innerhalb der überbaubaren Baugrundstücksfäche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die genannten Anlagen sind so auszuführen, dass die Funktion der Grünbedachung (in Bereichen mit Flach-/Pultdächern unter 15 Grad Dachneigung) nicht eingeschränkt wird.
  - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)
    - Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
      - Innerhalb des Teilbaugebiets MU-A darf die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude gem. Altstadtsatzung 9,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen richtet sich innerhalb der „Ortsbausatzung der Stadt Alsfeld über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern“ (Teilgelungsbereich MU-A) die Zulässigkeit nach den Vorschriften der Ortsbausatzung.
      - Innerhalb der Teilbaugebiete MU 1a und MU 1b sind als Hauptdachformen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° (Altgrad) zulässig. Dachflächen sind in matten, gedeckten braun, schwarz und roten Farbtönen auszuführen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
      - Innerhalb der Teilbaugebiete MU 2a, MU 2b und MU 3 beträgt die zulässige Hauptdachneigung 0-15 Grad. Flachdächer von Neubauten bis 15° sind zu begrünen (mind. 10 cm Substratschicht).
      - Schriftzüge mit Firmen- und Produktnamen und andere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinkschilder, Lauffichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs ist auszuschließen.
    - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Nr. 16d + 25a BauGB)
      - Die - aufgrund der unter 1.2.1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche - verbleibende Grundstücksfreifläche ist als Vegetationsfläche herzustellen und gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen, Rasen). Eine Verriegelung sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbetten ist unzulässig.
  - HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
    - Vor einer Neubebauung der rückwärtigen Baufenster ist im Falle einer Teilung der Flurstücke die Erschließung dieser privatrechtlich zu regeln und grundbuchlich zu sichern (Fahr- und Leitungsrechte).
    - Innerhalb der nachrichtlich dargestellten „Ortsbausatzung der Stadt Alsfeld über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern“ sind die Bestimmungen der Ortsbausatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung zu beachten.
    - Teile des Geltungsbereichs entlang der Hersfelder Straße liegen zudem innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage V der Stadt Alsfeld. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Gemäß § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instand setzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Gem. § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedarf ferner der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
    - Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung sind zu beachten.
    - Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung sind zu beachten.
    - Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Änderungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölze zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
    - Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Alsfeld oder der Unteren Denkmalbehörde des Vogelbergkreises zu melden.
    - Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017, geändert d. Gesetz vom 05. Januar 2018; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017, der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 13. Mai 2017 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Au“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, dass sich die Öffentlichkeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 22.06.2018 im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass die Öffentlichkeit sich dort zur Planung äußern kann.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wurden zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem .....

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Alsfeld, den .....

DER MAGISTRAT DER STADT ALSFELD

Stephan Paule  
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk: Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; die Bebauungsplanänderung ist somit in Kraft getreten.

Alsfeld, den .....

DER MAGISTRAT DER STADT ALSFELD

Stephan Paule  
Bürgermeister

## STADT ALSFELD BEBAUUNGSPLAN "AN DER AU" KERNSTADT 4. ÄNDERUNG -ENTWURF-

