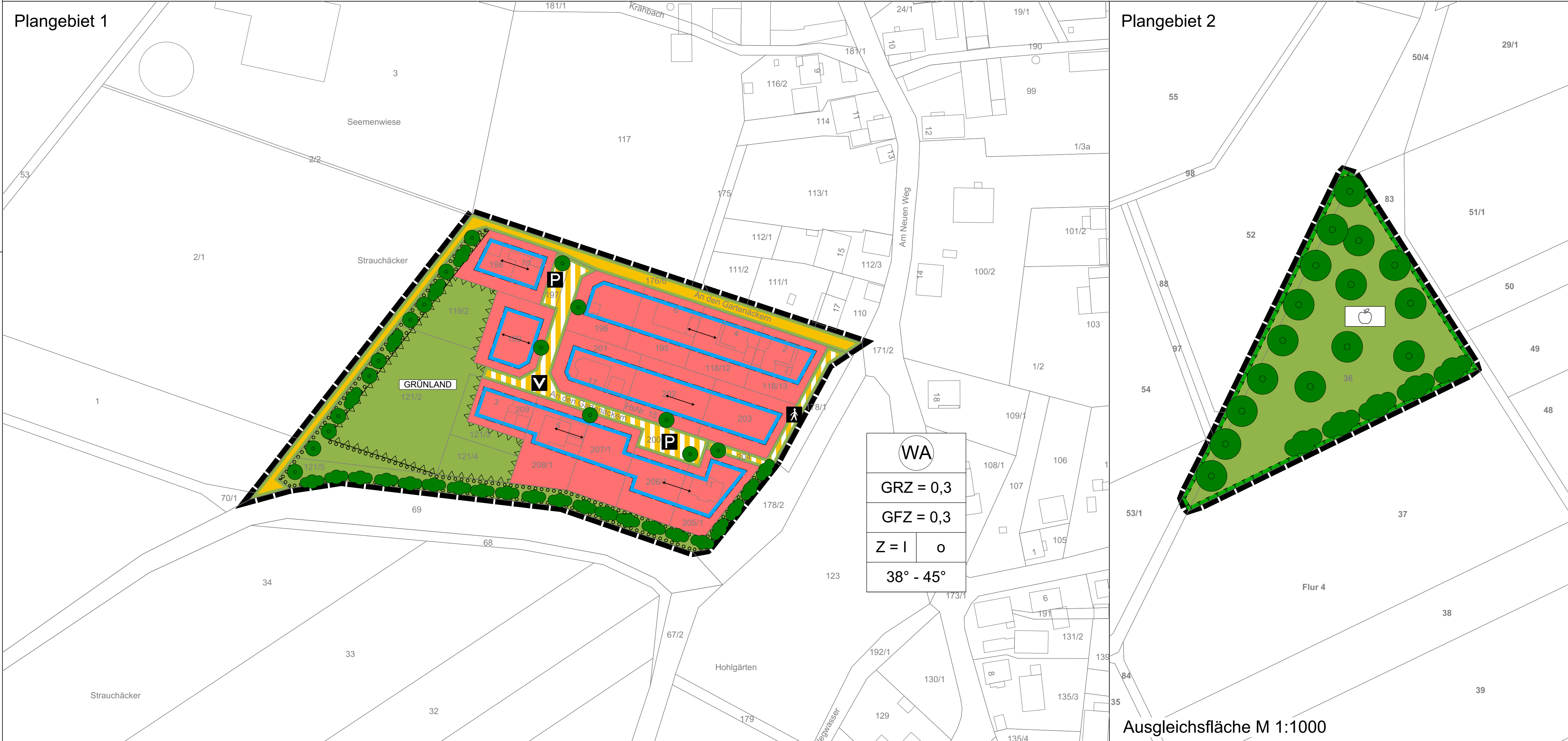


Stadt Alsfeld, Stadtteil Heidelberg Bebauungsplan "Die Gartenäcker", 1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

*Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)*
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
38° - 45°	Zulässige Dachneigung

Baugrenze, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
offene Bauweise

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)10 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Öffentliche Parkfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

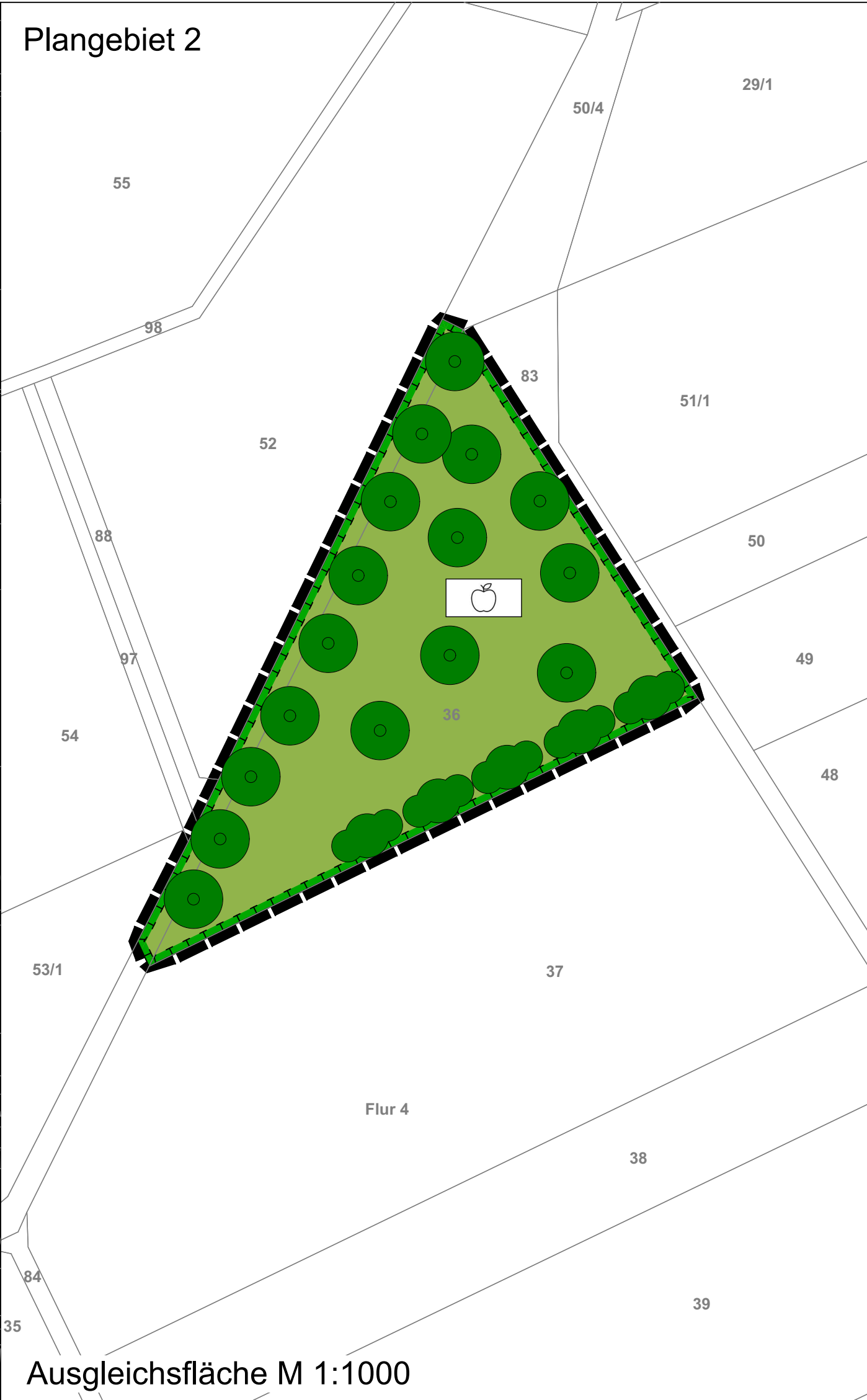
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von heimischen Bäumen gem. Pflanzliste
Anpflanzen von heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste
Streuobstwiese

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Verbindliche Hauptfirststrichtung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung der Rechtskraft die im Bebauungsplan "Gartenäcker" bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

§ 1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
§ 1.1 Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dachflächen entfällt.

Hinweise:

Stellplätze
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der jeweils gültigen Fassung.

Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vermeidung von Lichtimmissionen:
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.800 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Artenschutz
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzu-sehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)

Hochstämmige, heimische Obstbäume

Bäume:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Plattenhüthen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
	Weitere Rosen-wildformen, nicht aber Kartoffelrose – Rosa rugosa
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißschlinge
Parthenocissus „Veitchii“	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe
Spalierobst	

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Ort, den _____ Der Magistrat Bürgermeister	
RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Ort, den _____ Der Magistrat Bürgermeister	

Stadt Alsfeld, Stadtteil Heidelberg
Bebauungsplan "Die Gartenäcker", 1. Änderung

KUBUS

KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35578 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab 1:1000
Planstand Vorentwurf
Plangröße 840 / 750
Plandatum 02.06.2025
Projektnummer 2.80-36304-01