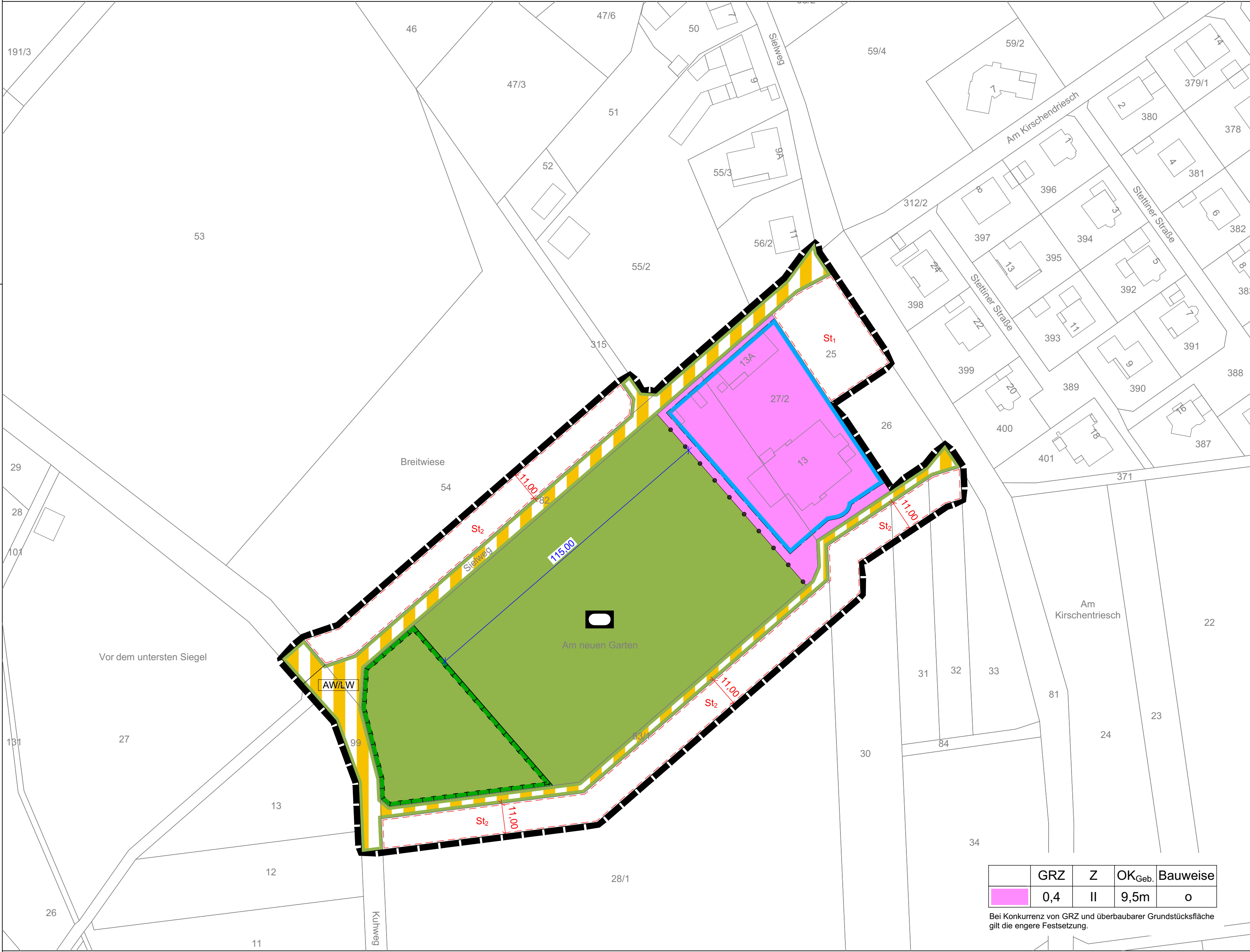




Stadt Alsfeld Bebauungsplan "Das Kirschendriesch II", 1. Änderung und Ergänzung



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

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK _{Geb}	Oberkante Gebäude als Höchstmaß gemessen in Meter über Erdgeschossrohußboden
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

	Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle Sport - Vereine
--	---

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Anliegerweg
	Landwirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz
--	---

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
--	---

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)22 BauGB)

	Flächen für Stellplätze und Müllabstellflächen der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet
	Flächen für Stellplätze der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

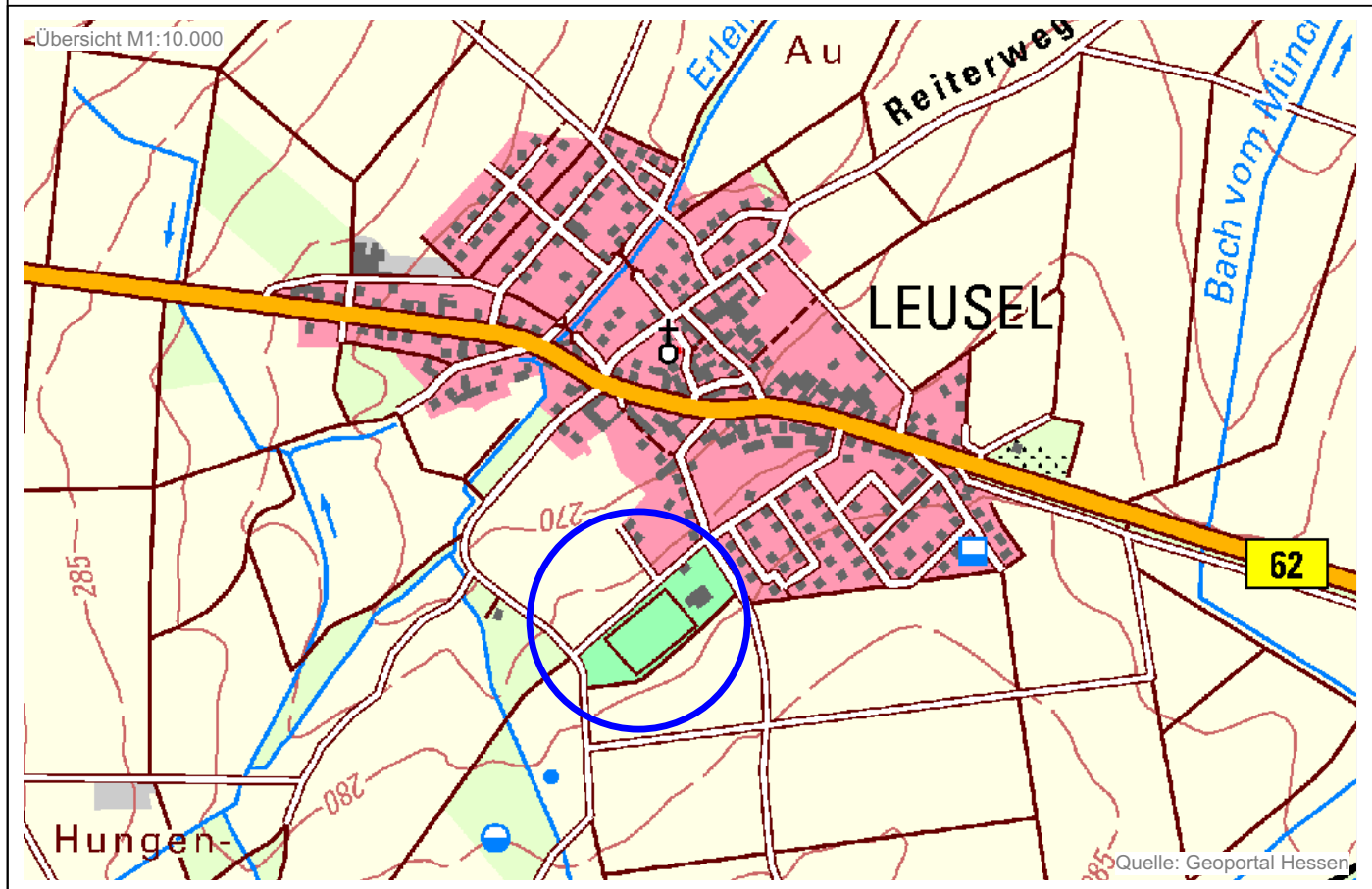
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)
1.1 Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen gilt die Oberkante des Erdgeschossrohußbodens.
1.2 Garagen, und untergeordnete Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
1.4 Böschungen, Stützmauern, Böschungen zum Geländeaussgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind in Grenzbebauung zulässig.
2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Es gilt die offene Bauweise.
3. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)
3.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle Sport - Vereine“ sind Gemeinbedarfsanlagen, Sport- und Spielanlagen sowie der Nutzung zugehörige, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen, zulässig:
• Sportplatz als Naturrasenplatz mit Nebenanlagen, die der Nutzung des Sportplatzes dienen (z.B. Abstellflächen, Unterstände, Tore, Zuwegungen), Sitzgelegenheiten für Zuschauer und Sporttreibende (Sitz- bzw. Stehstufe, Tribüne),
• Flutlichtanlage,
• Ballfangzäune,
• Einfriedungen,
• Grün- und Pflanzflächen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Hofflächen, Terrassen und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
5.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.
Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
5.4 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Maßgaben des Umweltberichts anzulegen (gemäß Umweltbericht, wird zum Entwurf ergänzt).
5.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (sind bei Bedarf zu ergänzen).

- Hinweise:**
- Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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).
- Stellplätze:
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der jeweils gültigen Fassung.
- 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. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

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. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____.
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
Bebauungsplan "Das Kirschendriesch II", 1. Änderung und Ergänzung

Nordpfeil

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

KUBUS

Maßstab 1:1000	Planstand Vorentwurf	Piangröße 841 / 750	Plandatum 12.11.2025	Projektnummer 2.80-36304-02
-------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------