

Stadt Kirchhain, Stadtteil Niederwald

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB

Nr. 40 "Kleingartengebiete" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 339).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,35	0,8	II	o	E/D

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Kleingartengebiete“ - 1. Änderung ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartengebiete“.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. d.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO gilt:
 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,5 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG). Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,0 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG). Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

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

Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Symbol in der Plankarte ist gemäß Artenliste unter 4.1 ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standort von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Ausleitung von min. 25 l/m² angeschlossener Fläche (mindestens 3 m² je Baugrundstück) zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind geringere Dachneigungen (einschließlich Flachdächer) zulässig, sofern diese als Terrasse genutzt oder begrünt werden.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.2.1 Eine Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, aus Holz oder Drahtgeflecht herzustellen. Bei Einfriedungen aus Holz und Drahtgeflecht ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.

3.2.2 Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist eine Zufahrt von 3,5 m Breite zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit bspw. Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten die in § 25 Abs. 1 Nr. 1 des BauNVO festgesetzten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Anzupflanzende Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. (Vgl. Artenliste unter 4.1)

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung	- Acer pseudoplatanus	Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus	- Carpinus betulus
Spitzahorn	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris	- Malus sylvestris
Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraeaster	- Pyrus pyraeaster
Eiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia	- Sorbus aucuparia
Traubeneiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea	- Salix caprea
Stieleiche				
Sträucher:		Kletterpflanzen:		
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Clematis radicans	- Clematis radicans
Hainbuche	- Cornus betulus	Clematis	- Clematis Montana	- Clematis Montana
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Wildrebe	- Clematis-Hybridrebe	- Clematis-Hybridrebe
Hasel	- Corylus avellana	Efeu	- Hedera helix	- Hedera helix
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum	- Lonicera periclymenum
Faulbaum	- Fraxinus alba	Geißblatt	- Lonicera caprifolium	- Lonicera caprifolium
Hundstee	- Rosa canina	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia	- Parthenocissus quinquefolia
Schwarzerd	- Prunus spinosa	Kletterrosen	- Polygonum aubertii	- Polygonum aubertii
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	Echter Wein	- Vitis vinifera	- Vitis vinifera

4.2 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kirchhain in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.5 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.

4.6 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. 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 (01. März bis 30. September) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.7 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone II/B eines Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke Gießen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (Verordnung StAnz Nr. 50/1986 S. 1588 ff.; 1. Änderung StAnz Nr. 48/1987 S. 2373 ff.; 2. Änderung StAnz Nr. 51/2005 S.4678 ff.).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.09.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 08.03.2017
07.04.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kirchhainer Anzeiger.

Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Kirchhain, den 28. JUNI 2017

Baukman
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

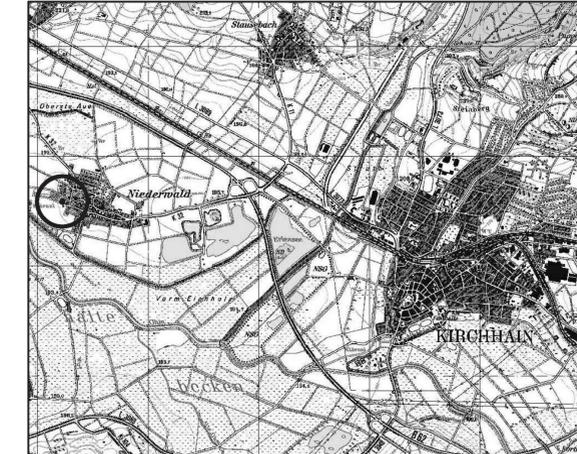
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 20. JULI 2017

Kirchhain, den 31. JULI 2017

Baukman
Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Stand: 25.01.2017
17.02.2017
30.05.2017

Stadt Kirchhain, Stadtteil Niederwald
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB
Nr. 40 Kleingartengebiete* - 1. Änderung
Satzung

Bearbeiter: Fischer, Leukel
CAD: Schmitt

Maßstab: 1 : 500

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.