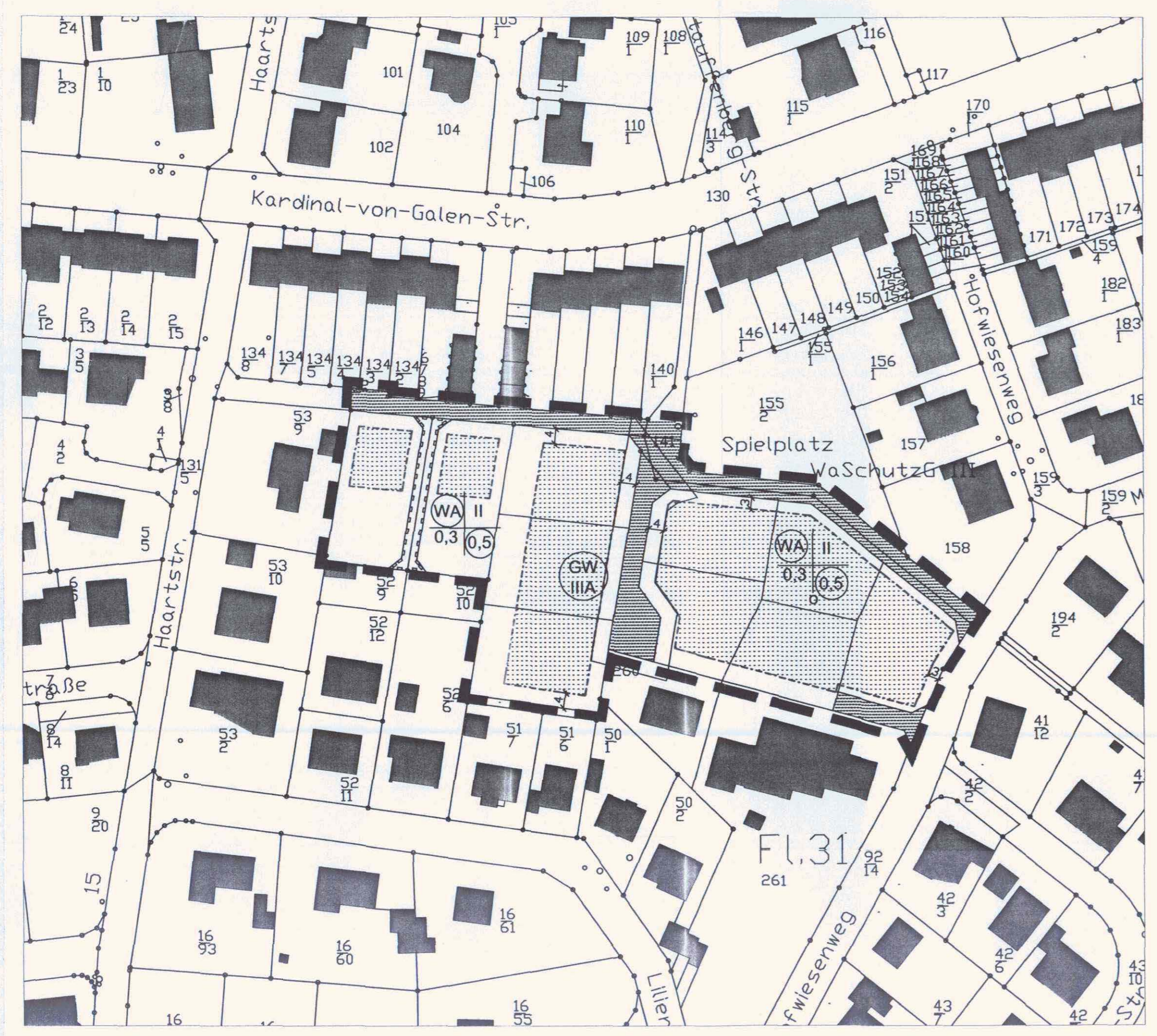
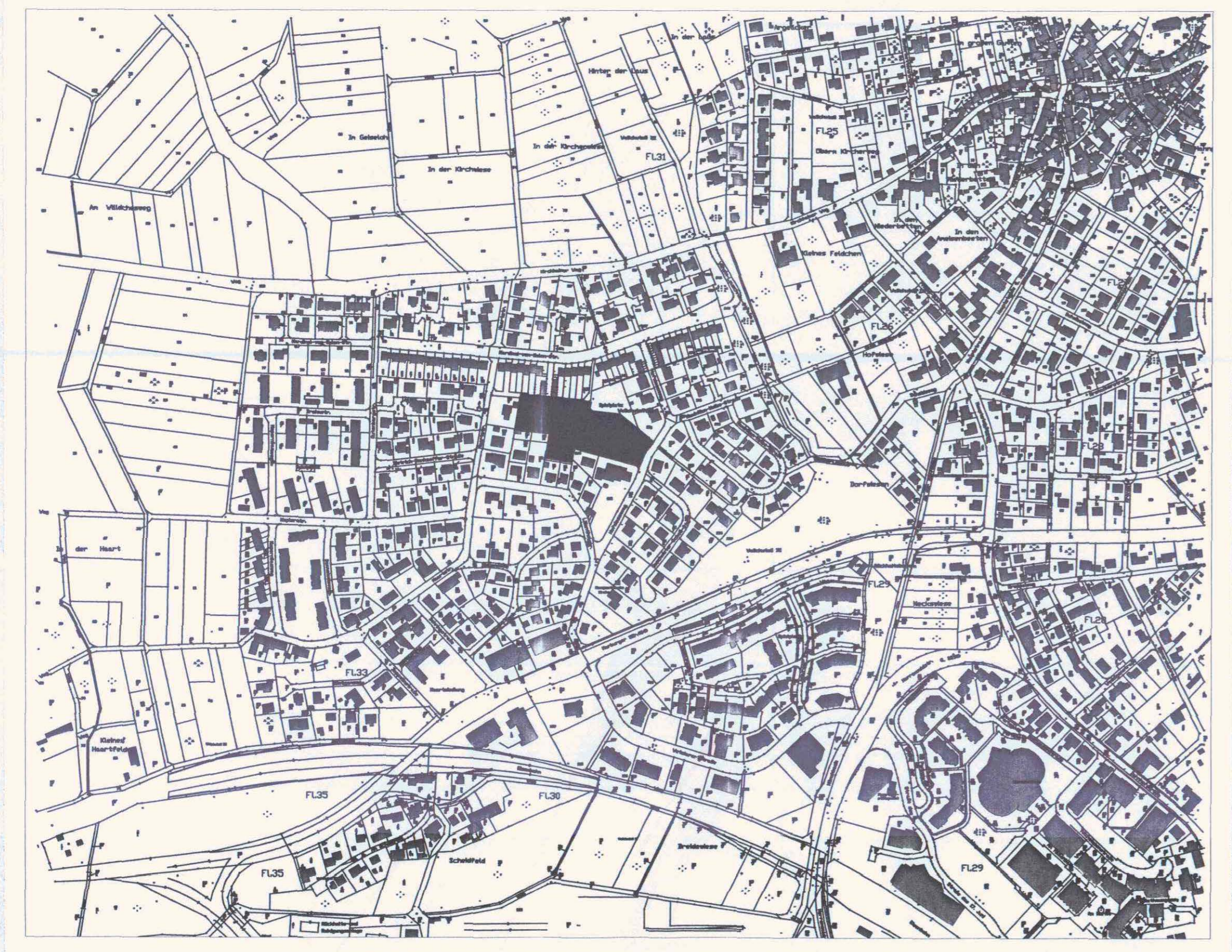


M.: 1:1000



Übersichtsplan; M.: 1:5000



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG
(gem. PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	0,5	Geschossflächenzahl
	Allgemeines Wohngebiet	0,3	Grundflächenzahl
	Straßenverkehrsflächen	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	überbaubare Grundstücksfläche	0	offene Bauweise
	Baugrenze	---	Grundstücksgrenze (unverbindlich)
	Überbaubare Grundstücksfläche	GW IIIA	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III A
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)**
Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Es sind die in § 4 (1) und (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
- Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:
- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Firsthöhe 12,00 m
- Als Traufhöhe wird die Verlängerung der Außenwand bis zur Unterkante der Dachendeckung definiert.
- Bei Höhenangaben ist die Bezugshöhe das natürlich anstehende Gelände.
- 4.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 5.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Der Abstand der Stellplätze und Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Errichtung von Stellplätzen und Garagen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DES § 9 (4) BAUGB
BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 87 HBO

- 1.0 Dachneigung**
Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 2.0 Dachgauben und Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig. Der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 1,00 m.
- 3.0 Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Zulässig sind Pflanzungen (Hecken), Staketenzäune aus Holz mit senkrechter Gliederung oder grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
Für die übrigen Grundstückseinfriedungen ist die Anlage von Mauern, auch Sockel und Fundamentmauern, nicht zulässig. Metall-, Holz- und Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Klempflanzen zulässig. Ausgenommen sind grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.
Bei allen Abgrenzungen ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und der Unterkante des Zaunes von 15 cm zu halten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 (1) NR. 15, 20 UND 25 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO UND § 4 HNATG

- 1.0 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gem. § 4 HNatG werden durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
- 2.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.1 Gestaltung der Grundstücksflächen (im ökologischen Zusammenhang)**
- 2.1.1 Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Garten- und Grünflächen anzulegen. Davon sind mind. 60 % mit Gehölzen zu überstellen.
 - 2.1.2 Intensive Rasenflächen dürfen nur max. 20 % der Gartenfläche einnehmen.
 - 2.1.3 Je Grundstück sind mind. 2 hochstämmige Obstbäume oder ein großkroniger heimischer Hofbaum zu pflanzen.
 - 2.1.4 Im Geltungsbereich sind alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Arten gem. Pflanzliste vorzunehmen.
 - 2.1.5 Florfremde Ziergehölze, die die Traufhöhe nicht überwachen und nicht zur selbständigen Ausbreitung befähigt sind, sind auf untergeordneten Flächen zulässig.

- 2.1.6 Die im zeichnerischen Teil als Bestand dargestellten Bäume sind zu erhalten.
 - 2.1.7 Der Standort der im zeichnerischen Teil als zu pflanzende festgesetzte Bäume ist bis zu 5,00 m variabel.
 - 2.1.8 Die übrigen, nicht zur Bebauung und Begrünung vorgesehenen Flächen, dürfen nicht mit fugelosen Materialien, wie Beton, Betonverbundsteinpflaster, Asphalt oder Kunststoff versiegelt werden.
- Hoffflächen, KFZ-Abstellplätze sowie Garagen- und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu gehören
- wassergebundene Decken,
 - weitfüßiges Pflaster (Fugengröße > 1 cm),
 - Rasen und Schotterterrassen,
 - periodisch zu erneuernde Rindenmulch.

Pflanzliste Grundstücksbepflanzung:

Großkronige Bäume:	Anmerkung: Bei großkronigen Bäumen besteht insb. auf kleinen Parzellen die Möglichkeit, dass Nachbargrundstücke durch Verschattung u. ä. beeinträchtigt werden können. Die sind deshalb nur bei ausreichendem Grundstücksabstand zu empfehlen.	
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	20-25 m, Bodenfestiger (Tiefwurzler), auf Steinschuttböden, nicht an stark windexponierten Stellen	
Fagus sylvatica Rotbuche	20-28 m, windstiel, gutes Einzelgehölz, nicht in steileren Hanglagen	
Quercus robur Stiel-Eiche	30-35 m, Tiefwurzler, Lichtstark	
Tilia cordata Winter-Linde	20-28 m, schöner Einzelbaum, Blühenweide, Alleebaum, Bodenfestiger, auch für bewegte Hänge geeignet	
Mittel- und kleinkronige Bäume:		
Betula pendula Birke	15-20 m, Bodenfestiger, Gruppen- oder Einzelstand bodenausschließender Tiefwurzler, fördert Mullbildung, frosthart	
Carpinus betulus Hainbuche	16-22 m, Windschutz, gute Blühenweide	
Prunus avium Vogelkirsche	bis 8 m, anspruchsloses Pioniergehölz	
Salix caprea Salweide	bis 10 m, Blühenweide, Vogelfutter	
Sorbus aria Mehlbeere	bis 8 m, schöne Früchte	
Sorbus aucuparia Eberesche		
Sträucher:		
Berberis vulgaris Gemeiner Sauerdorn	bis 3 m, nicht an Acker	
Cornus sanguinea Roter Hartweige	2-4 m, lockere Böden	
Corylus avellana Hasel	bis 6 m, wohlgeschmeckte Früchte	
Alnus frangula Faulbaum	3-5 m, arme Böden, Waldrand	
Crataegus monogyna Weißdorn	4-6 m, Schutzgehölz, Heckenpflanze	
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn	4-6 m, Schutzgehölz, Heckenpflanze	
Euonymus europaeus Pfaffenblütchen	3-4 m, sehr schöne Früchte	
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Flachwurzler, Früchte giftverdächtig	
Mespilus germanica Echle Mispel	Hecken, Böschungen und Wege, Tiefwurzler	
Prunus padus Traubenerkirsche	sehr nährsensitiver	
Prunus spinosa Schlehe	2-3 m, Heckenpflanze, konkurrenzstark, eßbare Früchte	
Rubus spec. Schwarzdorn		
Rosa canina Brombeere	bis 1,5 m, guter Bodendecker	
Sambucus nigra Himbeere		
Sambucus racemosa Hundrose	3-5 m, Heckengehölz	
Viburnum opulus Schwarzer Holunder	frische, nährstoffreiche Böden, Schuttböden	
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)		
Kletterpflanzen:		
Clematis vitalba Waldrebe	bis 10 m, heimische Liane, windend, lichtliebend	
Hedera helix Gemeiner Efeu	bis 20 m, immergrün, Wurzelkletterer, wintergrün	
Parthenocissus Wein	bis 12 m, eingebürgert, sehr gute Kletterleistung	
quinquefolia Geißschlinge	bis 12 m, windend, wintergrün	
Lonicera caprifolia Spätkletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen		
Obstgehölze:		
Äpfel:		
Bismarckapfel	Gloster	Rheinischer Bohnapfel
Bitterfelder Sämling	Haugapfel	Rheinischer Winterambour
Blenheimer	Hennapfel	Rote Sternanelle
Bohnapfel	Jakob Label	Roter Booskop
Brauner Malatapfel	Kaiser Wilhelm	Schafnase
Bretbacher	Länder Renette	Schneepfäule
Danziger Kantapfel	Muskaterebelle	Schöne aus Nordhausen
Freiherr v. Berlepsch	Odenburger	Schöne von Booskop
Gelber Edelapfel	Ontario	Winterambour
Gelber Richard	Orleans Renette	Winterzitroneapfel
Birnen:		
Alexander Lukas	Süßkirschen:	Sauerkirschen:
Claude Lambert	Büthners Rote Knorpelkirsche	Ludwigs Frühe
Craus Jagdbirne	Domians Gelbe	Hedellingers Frühe
Gellerts Butterbirne	Frühe Rote Meckenheimer	
Gute Graue	Große Phinzessin	Zwetschgen:
Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche	Bühlers Frühzwetschge
Nordhäuser Winterrolle	Hedelfinger	Ortenauer Hauszwetschge
Oberösterreichische Weinbirne	Schmalfelds Schwarze	Wangenheims Frühzwetschge
Pastrenbirne		

- 2.2 Niederschlagsnutzung**
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere auf dem Grundstück befindliche Brauchwasseranlagen (Zisternen) abzuleiten. Die Brauchwasseranlagen müssen eine Kapazität von mind. 25 l/m² Dachfläche aufweisen. Eine Reduzierung ist zulässig, wenn der Verbrauch nachweislich deutlich geringer anzusetzen ist. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf der Brauchwasseranlagen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

IV. NACHRICHTLICHER HINWEIS ZUM TRINKWASSERSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A der Wasserwerke Wohrratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.
Die in der Schutzzone III A verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in §§ 4 und 5 der "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohrratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987" - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378 - aufgeführt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 einschl. der ergangenen Änderungen; zuletzt geändert am 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274 ff.).
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833, zuletzt geändert am 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58).
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145) zuletzt geändert durch Gesetz vom Juni 2002

VERFAHREN:

Aufgestellt:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (4) i. V. mit § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2002 beschlossen.
Der Beschluss über die Aufstellung wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 04.03.2003 bis 18.03.2003 durchgeführt.
Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung erfolgte in Bürgerinformationsveranstaltungen am 04.03.2003 und am 18.03.2003.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Offenlegung:
Die Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2003 den Plan als Entwurf und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 09.08.2003. Die gemäß § 2 (2) BauGB und § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschl. 18.09.2003 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft und gemäß § 10 (1) BauGB am 11.12.2003 als Satzung beschlossen.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

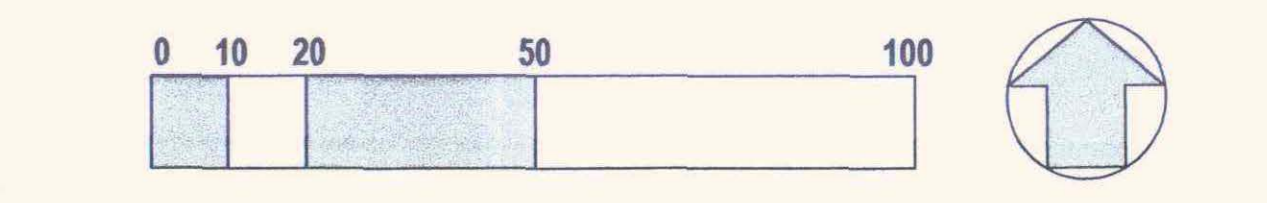
Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt 35260 Stadtallendorf
Vollmer
Bürgermeister

**STADT
STADTALLENDORF**

**2. Änderung zum
Bebauungsplan**

**NR.16
Kirchhalner Weg**



Fassung: Juli 2003 M.: 1:1000