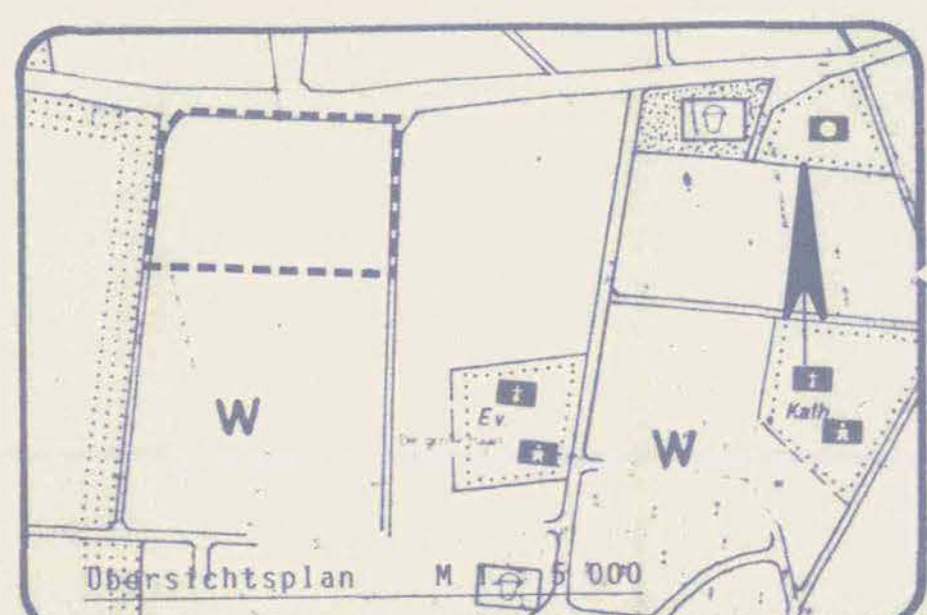


- Planzeichenerklärung** (gemäß Planzeichenverordnung vom 30.7.1981)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Baugrenze
  - WR** Reines Wohngebiet
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen (befahrbarer Fußweg)
  - offene Bauweise
  - I/II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - 0,8** Geschößflächenzahl
  - Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Firstrichtung
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

**Aufgestellt:**

Nach den Bestimmungen des BBAuG vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2250, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I S. 949), der BauNVO in der Fassung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.81 (BGBl. I S. 833) und des BauGB vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), sowie der Verordnung über die Aufnahme von auf Länderrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.77 (GVBl. I S. 102), HBO vom 16.12.77 (GVBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I S. 317), Hess. Garagenverordnung vom 18.5.77 (GVBl. I S. 216).



- I. Planungsrechtliche Festsetzungen:**
- 1.0 **Anwendungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)  
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
  - 2.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - 2.1 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)  
Allgemein zulässig sind die in § 3 (2) BauNVO genannten Nutzungen
  - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Im Bebauungsplan sind Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
  - 3.0 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Es ist offene Bauweise festgesetzt.
  - 4.0 **Gebäudehöhen**  
Die traufseitige Außenwandhöhe, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche an, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zu dem gedachten Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut dürfen höchstens betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,70 m.
  - 5.0 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Der Abstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den Bestimmungen der Hess. Garagenverordnung vom 18.5.1977 (GVBl. I S. 210). Er muß jedoch mind. 5,50 m betragen. Für die Anlegung der Stellplätze und Garagen ist die Satzung der Stadt Stadtallendorf vom 25.6.1983, i. d. F. vom 6.3.1987, anzuwenden.

- II. Gestaltungssatzung** (§ 118 (1) HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)
- § 1 **Geltungsbereich**  
Der Anwendungsbereich dieser Satzung wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
  - § 2 **Dächer**  
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° (alte Teilung) zulässig. Dachaufbauten (Gaupen) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.
  - § 3 **Einfriedigungen**  
Die Höhe der Vorgarteneinfriedigung wird auf 0,80 m beschränkt.

- III. Landschaftsprägnante Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 20 und 21 BauGB i. V. mit § 118 HBO und § 4 HeNatG)
- 1.0 **Bepflanzung**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche bzw. Hausgärten anzulegen. Mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, wobei 1 Baum 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch 1 m<sup>2</sup> entspricht.  
Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.  
Der vorh. Baum- und Strauchbewuchs auf den nicht überbaubaren Flächen ist als Bestand zu übernehmen und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten und zu pflegen.  
Je Grundstück ist ein hochwachsender einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.  
Die besonders gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeinfriedigung zu 85 % mit einheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Strauch und pro 4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu rechnen. Für die Begrünung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:  

hohe Bäume:	(Berg- und Spitzahorn) (Stieleiche) (Traubeneiche) (Winterlinde) (Sommerlinde) (Bergulme)
mittelhohe Bäume:	(Feldahorn) (Hainbuche) (Vogelkirsche) (Eberesche) (Schwarzer Holunder) (Salweide) (Sandbirke) (Wildapfel)
verschiedene Obstbaum-Arten	z.B. Boskopp, Schmittshübsch, Rombeer, Brauner Mat., Schafsnase, Rheinischer Bonapfel, Rote Stenrenette, Nordländer Winterforelle, Müllebusch, Ontario

- 2.0 **Gehwege**  
Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierzu zählt auch eine fugenreiche im Sandbett verlegte Pflasterung (Naturstein- bzw. Verbundsteinpflaster - jedoch keine Plattenbeläge) die nach neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen eine Grundwasserbildung in gebotenen Maße ermöglicht. Die Fugen sind nicht zu vernünfteln.

- Nachrichtlicher Hinweis:**
- 1.) **Wasserschutzzone:**  
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A der Wasserwerke Mohrratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III A verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in den §§ 4 und 5 der "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Mohrratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2.11.1987" - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, Seiten 2373 - 2378 - aufgeführt.  
Im Bereich des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Verbote einzuhalten:  
a) Versickern von Abwasser einschl. des auf den öffentlichen Verkehrsflächen, auf denen das Befahren und Parken von Kraftfahrzeugen vorgesehen ist, anfallenden Niederschlagswassers. Das Abwasser und das Wasser von den vorg. Verkehrsflächen muß deshalb durch dichte Kanäle gesammelt und dem städt. Kanalnetz zugeleitet werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen, auf denen das Befahren und Parken von Kraftfahrzeugen vorgesehen ist, müssen wasserundurchlässig hergestellt werden.  
b) Versickern von Dieselloil oder anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen, insbesondere in den Rohrgräben bei der Erschließung des Baugebietes und in den Baugruben für die Gründung der Bebauung.  
c) Auffüllen der Erdoberfläche und Verfüllen der Rohrgräben sowie die äußeren Arbeitsräume in den Baugruben der Bebauung mit wassergefährdenden Stoffen.  
d) Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.  
e) Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen.
  - 2.) **Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung:**  
a) Die Sicherung der Wasserversorgung aufgrund der nicht gegebenen erforderlichen Zwischenspeicherung erfolgt durch Erweiterung des Hochbehälters Erksdorfer Wald und Bau der Wasserversorgung im Baugebiet. Die hierfür erforderlichen Planunterlagen sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorzulegen.  
b) Die Abwasserleitung wird an die örtliche vorh. Ortskanalisation angeschlossen.  
c) Das Neubaugebiet wird an eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende und ausreichend bemessene öffentliche Kläranlage angeschlossen. Hierzu wird eine ordnungsgemäße rechtskräftige Einzelleiterlaubnis beantragt.  
d) Das Neubaugebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Stadtallendorf-Mohrratal. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
  - 3.) **Brandschutz:**  
Im Rahmen der Baugebietsentwicklung werden berücksichtigt:  
a) Zur Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Std.  
b) Zur Löschwasserrücknahme werden Unterflurhydranten nach DIN 3221 in einem max. Abstand von 120 m eingebaut.  
c) Die Unterflurhydranten werden durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 1, deutlich sichtbar gekennzeichnet. Die Entfernung der Hinweisschilder zu den Hydranten soll nicht mehr als 5 m betragen.  
d) Die gem. § 1 AllgDVHBO erf. Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" auszuführen und zu befestigen.  
e) Zu Gebäuden und selbständigen Gebäudeteilen, bei denen die Oberkanten notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegen, muß mind. eine Außenwand mit notwendigen Fenstern für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein (Aufstellungs- und Bewegungsflächen).

**VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a BBAUG**  
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 11.05.1987 BIS 25.05.1987 IM STADT. BAUAMT. DIE ANHÖRUNG ERFOLGTE IN DEN INFORMATIONSVORSTELLUNGEN AM 11.05.1987 UND 25.05.1987

DER MAGISTRAT  
 **Rakow** (Rakow) 1. Stadtrat

**VERMERK ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB**  
NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE DER PLANENTWURF NEBST Begründung ÖFFENTLICH AUSGELEGT IN DER ZEIT VOM 05.04.1988 BIS 06.05.1988 und vom 12.12.1988 bis einschl. 13.01.1989

DER MAGISTRAT  
 **Rakow** (Rakow) 1. Stadtrat

**BESCHLUSSEVERMERK**  
AUFGESTELLT DURCH BESCHLUS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 05.11.1989.

DER MAGISTRAT  
 **Rakow** (Rakow) 1. Stadtrat

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 26.04.88 übereinstimmen.

Marburg, den 26.04.88

Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf - Katasteramt -  
IM AUFLAG  
 (Lips) Vermessungsamt

**STADT** Landkreis Marburg-Biedenkopf  
**STADTALLENDORF**

**Bebauungsplan Nr. 34**  
Hinter der Haartsiedlung  
Fassung: SEPT. 89



Oberhessische Presse vom 25. 06. 1990

#### **Öffentliche Bekanntmachung Nr. 117/1990**

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Haartsiedlung“ der Stadt Stadtallendorf**

Verfügung des Regierungspräsidiums in Gießen vom 30. 5. 1990

Das Regierungspräsidium in Gießen hat aufgrund des § 11 (3) Baugesetzbuch (BauGB) den ihm angezeigten Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Haartsiedlung“ und das Planaufstellungsverfahren geprüft. Es hat keine Verletzungen von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würden, geltend gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Haartsiedlung“ der Stadt Stadtallendorf nebst Begründung kann gem. § 12 BauGB ab Montag, den 25. Juni 1990 während der Dienststunden (montags bis donnerstags von 8.00–12.00 Uhr und 14.00–18.00 Uhr und freitags von 8.00–12.00 Uhr) bei der Stadtverwaltung der Stadt Stadtallendorf, Bahnhofstraße 2, Zimmer Nr. 50, jederzeit eingesehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Haartsiedlung“ nebst Begründung wird jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 215 (1) BauGB sind unbeachtlich,

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Haartsiedlung“ der Stadt Stadtallendorf rechtsverbindlich.

Stadtallendorf, den 18. Juni 1990

**Der Magistrat der Stadt 3570 Stadtallendorf, Rakow, Erster Stadtrat**