

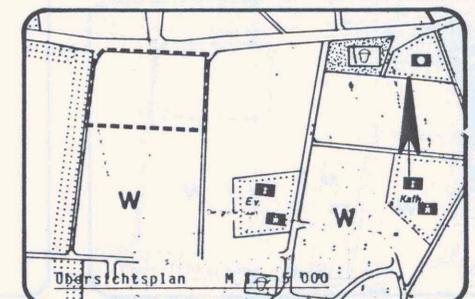
Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990)

1,2,3	Fläche, die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger 1, 2, u.3 bzw. 4, 5, u. 6 belastet ist.
4,5,6	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
[Symbol]	Baugrenze
WR	Reines Wohngebiet
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen (befahrbarer Fußweg)
O	offene Bauweise
I/II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenzen
[Symbol]	Firstrichtung
[Symbol]	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

RECHTSGRUNDLAGEN:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102), in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (BGBl. II S. 361/54).
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655 ff.).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

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, Geschoßflächenzahl und - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.0 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.0 **Gebäudehöhen** (§ 9 (2) BauGB)
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 23.6.1983, 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. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 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 Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen, wobei 1 Baum 25 m² und ein Strauch 1 m² 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 Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
Die besonders gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandbegrünung zu 85 % mit einheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Pro 1 m² Grundstücksfläche ist ein Strauch und zu bepflanzen, pro 4 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu rechnen. Für die Begrünung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

hohe Bäume:	Acer-arten	(Berg- und Spitzahorn)
	Quercus robur	(Stieleiche)
	Quercus petraea	(Traubeneiche)
	Tilia cordata	(Winterlinde)
	Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
	Ulmus glabra	(Bergulme)
mittelgroße Bäume:	Acer campestre	(Feldahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Prunus avium	(Vogelkirsche)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
	Salix caprea-mas	(Salweide)
	betula pendula (verrucosa)	(Sandbirke)
	Malus sylvestris	(Wildapfel)
verschiedene Obstbaum-Arten		z.B. Boskopp, Schmitts- hübsch
Sträucher:		Rombeer
		Brauner Mat. Schafsnase
		Rheinischer Bonapfel
		Rote Stenrenette
		Nordländer Winterforelle
		Müllebusch, Ontario
		(Haselnuß)
		(Kornelkirsche)
		(Liguster)
		(Heckenkirsche)
		(Hundsrose)
		(Brombeere)
		(Schlehe)
		(Hartriegel)
		(Zielgrifflicher Weißdorn)
		(gewöhnlicher Schneeball)

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 vernähteln.

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 2.1.1987" - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, Seiten 2575 - 2578 - 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 Dieselöl oder anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen, insbesondere in den Rohrgräben bei der Erschließung des Baugbietes 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 Baugbiet. 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 Einleiterlaubnis 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 Baugbietsentwicklung werden berücksichtigt:
a) Zur Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Std.
b) Zur Löschwasserentnahme werden Unterflurhydranten nach DIN 3221 in einem max. Abstand von 120 m eingebaut.
c) Die Unterflurhydranten werden durch Hinweischilder nach DIN 4066, Teil 1, deutlich sichtbar gekennzeichnet. Die Entfernung der Hinweischilder 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).

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB:

Offenlegung gem. § 13 Nr. 2 BauGB:
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß in ihrer Sitzung am 07.05.1998 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 03.09.1998.
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.1998 bis einschl. 15.10.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Magistrat der Stadt
35260 Stadtallendorf
Hesse
Erster Stadtrat

Satzungsbeschuß:
Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 19.11.1998 als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig beschloß die Stadtverordnetenversammlung die bauordnungsrechtlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen nach § 87 HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB als Satzung.
Der Magistrat der Stadt
35260 Stadtallendorf
Hesse
Erster Stadtrat

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschuß wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 21.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
Der Magistrat der Stadt
35260 Stadtallendorf
Hesse
Erster Stadtrat

Bescheinigung des Katasteramtes
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 26.04.98 übereinstimmen.
Marburg, den 25.04.98
Der Landrat des Landkreises
Marburg-Biedenkopf
- Katasteramt -
IM AUFTRAG
Lips
(Lips)
Vermessungsamt

**STADT
STADTALLENDORF**

Bebauungsplan Nr. 34
Hinter der Haartsiedlung
1. vereinfachte Änderung
Fassung: März 1998