

Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Stadtallendorf

Bebauungsplan Nr. 79

"Über'm Kircherweg"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	THmax	FHmax
1	MD	0,4	0,8	II	o	E/D	5,0 m	10 m
2	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	5,0 m	10 m

*Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S.673, 686),

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzenzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.1.2 Dorfgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte; hier:
 - 1.2.2.4.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
 - 1.2.2.4.2 Firsthöhe (OK Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. OK Gebäude)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 1.2.4.2.1 Zweckbestimmung-Verkehrsberuhigter Bereich - Privatstraße
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 - 1.2.5.1 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (15 9(1)20 und 25 BauGB)
 - 1.2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.6.2
 - 1.2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß 2.6.1
- 1.2.7 Sonstige Pflanzenzeichen
 - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze, dem Wohnen zugeordnet
 - 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Malmes der (baulichen) Nutzung
 - 1.2.7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.8.1 Vermahlung

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen sind unzulässig).
- 2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Dorfgebiet bestimmt: Die nach § 5 (2) Nr. 9 (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen.
- 2.3 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
 - 2.4.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.5.1 Private und öffentliche Rad- und Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Das auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen:

Artenliste

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Prunus spinosa - Schlehe
- Pyrus pyrastrer - Wildbirne
- Rosa canina agg. - Hundrose
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 2-3 Exemplaren

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (2. Ordnung) der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Wildkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 5 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 3.1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in naturrot, Brauntönen und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.3 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschosdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)
Die zulässige Drempehöhe beträgt max. 1,5 m.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
 - 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, im Sandbett verlegtem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie wechsellagernden Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 m², ein Strauch 10 m².
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42(3) Satz 3 HWG:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohrratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone IIIA 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 2.11.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373-2378, aufgeführt
- 4.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf in der zum Zeitpunkt der Baubearbeitung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

Landesamt für Denkmalpflege

- 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- 2. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Vermerke

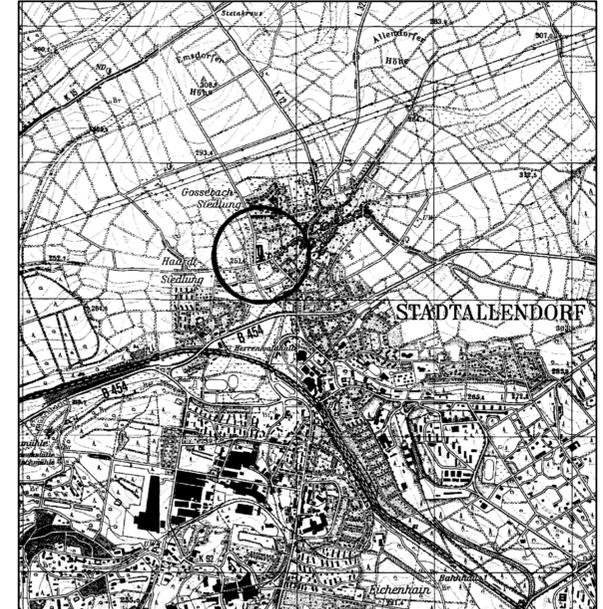
- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.07.1999 in der Oberhessische Presse.
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.08.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.08.1999 bis 13.09.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in den Bürgerinformationsveranstaltungen am 30.08.1999 und 13.09.1999 vorgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 25.09.2002 bis 25.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.09.2002 in der Oberhessische Presse.
- 4. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.12.2006 in der Oberhessische Presse.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 15.03.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-5:

- Siegel der Stadt
- Stadtallendorf, den
- Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 05.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Siegel der Stadt
- Stadtallendorf, den
- Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 11.09.2006
05.10.2006
14.12.2006
15.03.2007

▲ Stadt Stadtallendorf, Stadtteil Stadtallendorf
Bebauungsplan Nr. 79
"Über'm Kircherweg"

Bearbeitet: Schade
CAD: RoeRing / Sch. n.
Proj.-Nr.: 32106
Maßstab: 1 : 1000

Satzung

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.06.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.07.1999 in der Oberhessische Presse.
2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.08.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 30.08.1999 bis 13.09.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in den Bürgerinformationsveranstaltungen am 30.08.1999 und 13.09.1999 vorgestellt.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 25.09.2002 bis 25.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.09.2002 in der Oberhessische Presse.
4. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.12.2006 in der Oberhessische Presse.
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 15.03.2007 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-5:

Stadallendorf, den 3.0. MAI 2007



Siegel der Stadt

(Vollmer)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 05.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Siegel der Stadt

(Vollmer)
Bürgermeister

Stadallendorf, den 3.0. MAI 2007