

Stadt Kirchhain, Stadtteil Betziesdorf

Bebauungsplan "Betziesdorf - Süd" 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).

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

TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

FH Firsthöhe

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Fernleitung Nord DN 250GG des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke einschl. 6m breiten Schutzstreifen (je 3m beiderseits der Rohrachse)

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

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Firststrichung der Hauptgebäude

Nutzungsschablonen

Nr. Baugebiet GRZ GFZ Z Bauweise Haustypen TH max. FH max.

1 WA 0,4 0,6 I o E/D 4,5 m 9,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzuzurechnen.
- Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:
- 1.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundfläche sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6,0m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.
- Gem. § 9(1)11 BauGB:
- 1.4.1 Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen und dergleichen über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbatrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 1.5.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 1.6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 1.6.2 Für die Fläche gem. 1.6 gilt: Auf der Fläche sind in einem Abstand von 10,0 m drei Reihen Hochstammobstbäume bewährter Regionalsorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche) mit einem Innenabstand von 15,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.
- Anpflanzung von Bäumen gem. § 9(1)25a BauGB:
- 1.7.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Corylus column - Baumhasel
Quercus robur - Roteiche
Tilia cordata - Winterlinde
Die Verwendung von Kultivaren und kleinkronigen Kugelformen ist ausgeschlossen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 1.2 Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 6° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 1.2.2 Dachendeckung
Als Dachendeckung dürfen keine glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:
- 2.2.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen
- 2.4.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauengärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 2.5 Artenlisten (Auswahl):
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Aesculus hippocastanum
Juglans regia
Malus sylvestris
Pyrus pyrausta
Sorbus domestica L.
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Kastanie
- Walnuß
- Wildapfel
- Wildbirne
- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
- Hainbuche
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Weißdorn
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina agg.
- Heckenkirsche
- Schwarzdorn
- Hundsröse
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauengärten
Cornus mas - Kornelkirsche
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Forsythia intermedia
Ilex aquifolium
- Laburnum vulgare
- Mispel
- Falscher Jasmin
- Flieder
Artenliste 3: Kletterpflanzen
Campsis radicans
Clematis montana
Clematis-Hybriden
Hedera helix
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
- Trompetenblume
- Clematis, Waldrebe
- Efeu
- Wald-Geißblatt
- Wilder Wein
Lonicera caprifolium
Polygonum aubertii
Vitis vinifera
Wisteria sinensis
- Geißblatt
- Kletterknötchen
- Echter Wein
- Blauregen, Glyzine

3 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB

- 3.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 9(1a) BauGB die insgesamt rd. 1.888 m² große Kompensationsfläche Ziffer 1.2.7.1 sowie die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen zu 81 % (1.529 m²) dem Allgemeinen Wohngebiet und zu 19 % (359 m²) der Planstraße zugeordnet. Das darüber hinausgehende Ausgleichsflächenmaß wird im gleichen Verhältnis einem rd. 6.689 m² großen Teilbereich der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Radenhäuser Lache“ zugeordnet.
- 4 **Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kirchhain in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke weist auf folgendes hin:
Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenauftrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden, Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- 4.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser
§ 42 Abs. 3 HWG: Abwasser
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (...)

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 20.02.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.04.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017
- 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.
- Ausfertigungsvermerk:**
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
Bürgermeister
Kirchhain, den 2. JULI 2017
Bürgermeister

