



A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)

A.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 ff, §§ 16-23 BauNVO)

Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung	
max. Traufhöhe (TH)	max. Firsthöhe (FH)
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	Dachneigung

A.3 BAUGRENZE
(§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

A.4 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nrn. 20, 25 und (6) BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

A.6 KATASTERAMTLICHE HINWEISE

A.7 SONSTIGE HINWEISE UND ANGABEN

Baugrenze

V

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerweg

P

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstückseinteilungen, schematische Gebäudezeichnungen sowie Standort und Anzahl von Bäumen sind unverbindlich. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:750 dargestellt. Maße sind, wo nicht angegeben, graphisch zu ermitteln. Die Planzeichnung ist genordet. Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand Dezember 2016.

Die Traufhöhe wird talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand gemessen. Sie soll zugleich über die Länge der Außenwand gemittelt werden. Die Firsthöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) gilt § 17 (1) BauNVO. Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 2 und Satz 4 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

Die Geschossflächenzahl ist nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO nur über die Geschossfläche von Vollgeschossen nach § 20 (1) BauNVO zu berechnen. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

B.3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN ZUORDNUNG
(§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

B.3.1 PFLANZUNGEN, PFLANZLISTE
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind an der potentiell-natürlichen Vegetation zu orientieren.

Für die Flächen nach B.3.3 und B.3.6 gilt:

Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm (Pflanzabstand ca. 8,0 m bis 10,0 m) und für einen Strauch 2 qm (Pflanzabstand 0,7 m bis 2,0 m). Die Mindesthöhe von Sträuchern und Heistern beträgt 1,25 m, Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 10,0 cm bis 12,0 cm aufweisen (gemessen in 1,0 m Höhe) Alle Anpflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung und 60% aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Standortfremde Gehölze, Stauden und Kräuter sind unzulässig. Vielschnitttrassen / Gebrauchsrasen ist nur auf Belastungsflächen zulässig. Andernfalls sind Kräuterriesen, Krautraine und Sukzessionsflächen zu fördern.

Gemäß der nachstehenden, nicht abschließenden Pflanzliste sollen für Anpflanzungen folgende Arten verwendet werden:

Bäume: Vogelkirsche/ Wildkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche, Bergulme, Feldulme, Eberesche, Gemeine Esche, Winterlinde, Sommerlinde, Feldahorn, Bergahorn, Weißdorn, Stieleiche, Schwarzerle, Hängebirke, Hasel und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Straucher [für Einzelsträucher und Hecken]: Deutsche Mispel, Hasel, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Hundsrose, Schlehe/Schwarzdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigfelliger Weißdorn, Hartriegel, Himbeere, Vogelbeere/Eberesche und andere standortgerechte, heimische Sträucher.

Ranker: Waldrebe.

Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.

Wurzelkletterer: Eleu, Kletterhortensie, Wilder Wein.

Apfel: Boiken-Apfel, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Ontario, Jakob Lebel, Baummanns Renette, Landsberger Renette, Gr. Kasselers Renette, Rote Stern-Renette, Graue Herbst-Renette, Schöner aus Boskoop, Prinzenapfel, Gelber Edelpfel, Kaiser Wilhelm, Blenheim Goldrenette, Weißer Klarapfel, Roter Eiserapfel, Apfel von Croncels.

Birne: Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lukas, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne.

Süßkirsche: Hedelfingers Frühe, Große Schwarze Knorpe, Buttners Rote Knorpe, Schneiders Frühe.

Zwetschgen: Hauszwetschge, Mirabelle.

B.3.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Geltungsbereich vorhandene Obst- und Laubbäume sind so weit wie möglich zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bepflanzung der entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Entnommene oder abgängige Bäume sind in derselben Anzahl zu ersetzen.

B.3.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind vollständig nach B.3.1 anzulegen und zu unterhalten.

B.3.4 BEFESTIGTE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Flächenbefestigungen, insbesondere von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen, sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Natur- oder Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist. Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig.

Davon abweichend sind Befestigungen mit Asphalt und Beton - insbesondere aus Gründen der Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Flächenbefestigung sowie des Schmutzeintrages in Boden und Grundwasser (Kfz-Emissionen, Erdölprodukte, Schwermetalle usw.) - grundsätzlich zulässig für Stell- und Wendepunkte von Lastkraftwagen und für Kfz-Stellplätze der Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 2 bis 6 BauNVO.

Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen. Werden öffentliche Verkehrsflächen nicht mit Asphalt oder Beton ausgeführt, ist die Direktversickerung umfänglich zu gewährleisten. Wo dies aus Gründen der Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Flächenbefestigung möglich und aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist, sollen Befestigungen mit weitflüchtigem Pflaster, Rasensteinen oder wassergebundener Decke ausgeführt werden.

B.3.5 ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen soll gemäß § 37 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Das Niederschlagswasser ist in bewirtschafteten Retentionszisternen mit einer Auslegung von mindestens 25 l / m² angeschlossener Fläche (Dachflächen: projizierte Fläche) und mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es ist ein gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal vorzusehen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist dabei auf eine Spende von 0,1 l / s / 100 m² Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schmutzablauf des Regenwasserfilters vor dem Zulauf in die Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

B.3.6 GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu 80% als Garten- und Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50% mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen oder als Obstbaumwiese anzulegen. Die Pflanzenauswahl ist an B.3.1 zu orientieren. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölze incl. Thuja) ist bis zu einem Anteil von 10% zulässig.

B.3.7 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB, § 1a BauGB)

Es gilt § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

C. FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

C.1 DACH
(§ 81 HBO)

C.1.1 DACHFORM
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Es sind alle Dachformen zulässig.

C.1.2 DACHNEIGUNG
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude darf 10° bis 45° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.

C.2 AUSSENWAND
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Außenwände sollen in hellem Farbton gehalten werden. Abweichend davon sind Sichtmauerwerk, örtliche Naturstoffe und Holz generell zulässig.

C.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Bei der Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist die gleiche Farbgebung wie beim Hauptgebäude zu verwenden oder sie sind aus Holz oder mit Holzverkleidung herzustellen.

C.4 AUSSENBELEUCHTUNG
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Außenbeleuchtung sind LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdruck-, Natriumdampf-Hochdruck-, Leuchtstofflampen und Kompakt-Leuchtstofflampen zulässig.

C.5 EINFRIEDUNGEN
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Straßenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

Als Einfriedung sind zugelassen:

- Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden);
- Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste);
- Holzäune mit senkrechter Lattung.

Sichtschutzwände sind zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D.1 WASSERWIRTSCHAFT

Sollte bei einer zusätzlichen Bepflanzung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

D.2 STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN

Ansprüche gegen die Hessische Straßenbauverwaltung bzw. den Straßenbaulastträger auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen klassifizierten Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, sind ausgeschlossen.

D.3 DENKMALSCHUTZ

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, sind die Fundmeldungen an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, an den Magistrat der Stadt Kirchhain oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu richten.

D.4 ALTLASTEN

Im Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen sind für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet.

D.5 TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

D.6 BAUBEGLEITUNG UND GEHÖLZARBEITEN

Eine ökologische Baubegleitung (Fachbüro, Fachgutachter) ist zu gewährleisten. Dies gilt für die Baufeldräumung sowie ggf. notwendige Gehölzarbeiten.

Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres, vorzusehen und durchzuführen.

E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz. Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Projekt	Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Kirchhain: Bebauungsplan Nr. 8 „Am Friedhof“, Anzefahr, Im Verfahren nach § 13a BauGB
Übersicht o.M.	
Planungs-träger	Magistrat der Stadt Kirchhain Am Markt 1 35274 Kirchhain
Inhalt	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Stand	Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden & Träger öff. Belange nach § 4 (2) BauGB Oktober 2017
Plan-verfasser	GEOplan Ingenieur-Gesellschaft Berliner Straße 18 • 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geoplan-marburg@t-online.de • www.geoplan-marburg.de