



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 99 „Schmiedeweg“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB

Oktober 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018) und das Hessische Wassergesetz (HWG, vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1.1 Abweichend von § 8 Abs. 1 BauNVO dient das **eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1 + GEe2)** vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind

1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 + GEe2) ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 + GEe2) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.1.5 In den mit MU sowie GEe2 bezeichneten Teilbereichen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) werden gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante (Oberkante Attika) des obersten Vollgeschosses.

1.3 Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.4.1 Garagen und Carports sind entlang öffentlicher Straßen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6.2 Die in der Planzeichnung, aus Gründen des vorsorgenden Artenschutz, als „Habitatbaum“ festgesetzten Bäume sind vorrangig zu erhalten. Bei erforderlichen Fällungen ist im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, ein gleichwertiges Ersatzhabitat herzustellen.
- 1.6.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.6.4 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.6.5 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

- 1.6.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

**1.7 Private Grünfläche mit Lärm- und Sichtschutzwall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Nr. 15 BauGB)**

- 1.7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein durchgängiger zu begrünender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 m über dem angrenzenden Gelände anzulegen.
- 1.7.2 Auf dem Scheitel des Lärmschutzwalls ist eine durchgängige Lärm-/Sichtschutzwand mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Wall und Wand sind durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze zu gliedern.

**1.8 Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

- 1.8.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.8.2 Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück ein Retentionsvolumen von mind. 14,13 l je m² Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von 0,00130 l/s*m² Grundstücksfläche dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Abweichungen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch bestimmte Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) ein niedrigeres Retentionsvolumen auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke begründet werden kann.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

2.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdach ist das jeweils oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des darunter liegenden Geschosses baulich zurück zu versetzen (Staffelgeschoss).

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern

In dem als MU festgesetzten Bereich sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m und zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

3.4 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung)

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette

Birnen :

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Pflaumen/Zwetschgen:
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge