



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 37a „Die Hofwiese II“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

***- Beschleunigtes Verfahren -***

Februar 2019

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto: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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.1.2 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)

#### 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigten Dächern wie folgt festgesetzt:

Bebauung mit I Vollgeschoss:	max. Traufhöhe (TH)	4 m
	max. Firsthöhe (FH)	9 m
Bebauung mit II Vollgeschossen:	max. Traufhöhe (TH)	5,5 m
	max. Firsthöhe (FH)	10,5 m

Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Hauptfirstlinie.

1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei

Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

### **1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a und 23 BauNVO)**

1.4.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.2 Ausnahmen können bei Grundstücken in Ecklage an zwei Straßenabschnitten zugelassen werden, wenn die Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

### **1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.5.1 Die als „Öffentliche Grünflächen - Parkanlage“ festgesetzten Fläche sind als innerstädtische Naherholungsflächen parkartig zu gestalten und durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.5.2 Erforderliche Wege sind wasserdurchlässig (z.B. weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke) auszubauen.

### **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 Bestehende standortgerechte Laubgehölze sind, soweit baubedingt möglich, dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 80 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.6.6 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.
- 1.6.7 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Dachgestaltung gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

Im Falle von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung zu empfehlen.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

### **2.2 Gestaltung der Baukörper mit Flachdach gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach muss das Obergeschoss gegenüber mindestens 1 Außenwand des Erdgeschosses baulich zurückgesetzt werden (Staffelgeschoss i.S. von § 2 Abs 4 HBO).

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen sich in Material oder Farbe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss absetzen.

### **2.3 Einfriedungen gem. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

## **2.4 Stützmauern gem. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Betonpflanzsteinen.

## **2.5 Werbeanlagen gem. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen der Außenwerbung nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht 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 HAltBodSchG (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 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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.

### **3.8 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk 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

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

### **4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

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

##### 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*

##### Pflaumen/Zwetschgen :

*Bühler Frühzwetschge*  
*Ortenauer Hauszwetschge*  
*Wangenheims Frühzwetschge*