



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Neckarstraße, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- Vereinfachtes Verfahren -

Januar 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

Hinweis: Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/ sexuellem Angebot in den Festsetzungen Nr. 1.1.2.2, 1.1.2.3 sowie 1.1.3 festgesetzt (kursiv und/oder durchgestrichen).

Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

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 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen ist der Kfz-Handel.

1.1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- a) Handwerksbetriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- ~~b) Vergnügungsstätten.~~

1.1.2.3 Nicht zulässig sind

- a) *Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops).*

1.1.3 Im Mischgebiet (MI1 und MI2) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. *Vergnügungsstätten sowie 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 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.3 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)

1.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.3.2 Öffentliche Park- und private Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Parkstände zu bepflanzen. Die Bäume sind mit einem Baumpfahl zu befestigen. Für Ausfälle sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3.3 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Für Ausfälle sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3.4 Alle Anpflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.5 In der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche entlang der „Rheinstrasse“ und der „Niederkleiner Straße“ ist eine alleeartige Bepflanzung aus großkronigen Laubbäumen in wechselnden Abständen von 8-12 m zu entwickeln.

1.3.6 Entwicklung eines krautreichen Saums mit Strauchgruppen (Maßnahme M1 – siehe Planteil)

Die mit M1 gekennzeichneten Flächen sind zu einem krautreichen Waldsaum zu entwickeln. Durch geeignete Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, daß eine Entwicklung der Flächen zu Wald verhindert wird.

1.3.7 Schaffung einer Grünverbindung durch Anlegen einer baumreichen Hecke (Maßnahme M2 – siehe Planteil)

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist eine baumreiche Hecke als verbindendes Element zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Waldbereichen anzulegen. Hierbei sind Sträucher im mittleren Abstand von 0,5 bis 1 m zu pflanzen und Bäume 2. Ordnung im Abstand von 5-8 m in die Hecke zu integrieren. Geeignete Gehölze sind alle mittel- und kleinkronigen Bäume nach Pflanzliste, mit Ausnahme von Sorbus aria, als Straucharten sollten vorrangig gepflanzt werden: Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Faulbaum.

- 1.3.8 An der Niederkleiner Straße soll der Innerortscharakter durch die Anlage einer Baumallee unterstrichen werden. Hierzu sind insgesamt 12 großkronige Bäume (Bergahorn oder Winterlinde) auf der Ostseite des überbreiten Verkehrsraums zwischen dem Flurstück 4/251 und der Ortsstraße „Elzerain“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte aber kein ausreichend großer unbeeinträchtigter Wurzelschutzraum hergestellt werden können, sind alternativ auch stadtfeste, standortfremde Laubbäume zulässig.
- 1.3.9 In den Mischbeständen in der Nordhälfte ist der Kiefernanteil zugunsten der vorhandenen Laubholz-Naturverjüngung sukzessive zu reduzieren. Dabei sind Waldlebensgemeinschaften und ökologische Vernetzungsfunktionen durch Verzicht von Gruppen der Hauptbaumarten in den Bestandsinnenflächen zu fördern. Alt- und totholzreiche Waldinseln sind in den Flächen zu belassen.
- 1.3.10 Im südöstlichen Bereich, zwischen den Mischgebietsflächen an der Neckarstraße und den Gewerbegebietsflächen ist der Immsionsschutzwaldstreifen durch Anpflanzung von großkronigen Bäumen zu verbreitern.

1.4 Zuordnung (§ 9 Abs. 1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB)

- 1.4.1 Den aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwartenden Eingriffen durch Bebauung und Versiegelung, werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugeordnet.

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

2.1 Einfriedungen

- 2.1.1 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
- 3.2 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.

- 3.3 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III A 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 2. Oktober 1987 - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378 - aufgeführt.
- 3.4 Bei erforderlich werdenden Straßen- oder Wegebaumaßnahmen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) - Ausgabe 1992 - zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Obstgehölze

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Malatapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Haugapfel
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
GellertsButterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Zwetschgen :

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirschen :

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

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

4.2 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume:

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

4.4 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 Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.5 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 Einfriedigungen