

Stadt Stadtallendorf, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5d

„Hauptzentrum/ Änderung – 2. Änderung im Bereich Feuerwache“

Entwurf

Planstand: 22.03.2021

Projektnummer: 21-2452

Projektleitung: Wolf

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5d. „Hauptzentrum/ Änderung“ - 2. Änderung im Bereich Feuerwache werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5d „Hauptzentrum/Änderung“ – 1. Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO und § 18 BauNVO:

Für die im Plangebiet vorgesehenen Feuerwehrtürme (Schlauch- und Übungsturm) wird ausnahmsweise festgesetzt, dass die Zahl der Vollgeschosse nicht zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen beträgt 27,0m über der Oberkante des Betriebsgeländes.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr:

1.2.1 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen, sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen zulässig.

1.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Gehwegen, Zufahrten und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Diese sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10%, Schotterrasen, Kies oder Rasenkammersteinen zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte versickern.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

Stellplätze, Gehwege, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 %, Schotterrasen, Kies oder Rasenkammersteinen zu befestigen. Ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich, erfolgt die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser getrennt.

1.4 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste).

1.5 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Materialien in den Farbtönen grau bis anthrazit, braune und rote Farbtöne sowie Naturschiefer und Zinkblech zulässig. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

3.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.