



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 96 „Westliche DAG, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung

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

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Januar 2023

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, zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmebedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Artikel 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen um die Ziffer 1.3a „Überbaubare Grundstücksflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz BauNVO) ergänzt.

Weiterhin erfolgt eine Erweiterung der Zulässigkeit bzgl. der Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO).

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und werden im Folgenden lediglich nachrichtlich übernommen damit die aktuell geplanten Bauvorhaben eine einheitliche Beurteilungsgrundlage erhalten.

Geänderte Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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)

1.2.3 Im Mischgebiet 1 (MI 1) darf die Traufhöhe (TH) max. 8,0 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) darf max. 11,5 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

Bei Flachdächern im Mischgebiet 1 (MI 1) entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der zulässigen Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden

mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

1.3a Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1.3a.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3a.2 Im Geltungsbereich der 1. Änderung kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten hinteren östlichen Baugrenze durch Zufahrten, Fuß- und Radwege sowie Stellplätze bis zur hinteren Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Unveränderte Festsetzungen:

HINWEIS:

Es werden lediglich die Festsetzungen aufgeführt, die den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans betreffen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, Abs. 4 - 9 und §§ 4, 6, 8 BauNVO)

1.1.1 (...)

1.1.2 Im Mischgebiet (MI 1 + MI 2) sind nicht zulässig:

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

1.1.3 (...)

1.1.4 (...)

1.1.5 (...)

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 (...)

1.2.2 (...)

1.2.3 (s. Änderung)

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

1.3.1 In den mit WA und MI (MI 1 + MI 2) bezeichneten Bereichen wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 In den mit WA und MI (MI 1 + MI 2) bezeichneten Bereichen sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 In den mit WA und MI (MI 1 + MI 2) bezeichneten Bereichen sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.4.2 Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn dies durch städtebauliche Gründe (Bebauungs-/Nutzungsumfeld, Erschließungssituation, Verhältnis von Grundstücksgröße zur Bebauung, etc.) gerechtfertigt ist.

1.5 Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 (...)

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 BauGB)

1.6.1 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten oder durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

1.6.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechte Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

1.6.3 Die in der Planzeichnung als Habitatbaum für Hirschkäfer festgesetzten Bäume sind vorrangig zu erhalten. Bei erforderlichen Fällungen ist im räumlichen Zusammenhang des DAG-Gebiets in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein gleichwertiges Ersatzhabitat herzustellen.

1.6.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 + MI 2) sind Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.6.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 + MI 2) 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.

1.6.6 Je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO

2.1 Dachgestaltung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind nur geneigte Dächer mit 20° - 45° Neigung zulässig.

Im „Mischgebiet“ (MI 1 + MI 2) und „Gewerbegebiet“ (GE) sind darüber hinaus auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben.

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind 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 im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) eine Gesamtgröße von 1 qm und im „Mischgebiet“ (MI 1 + MI 2) von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahren sowie bewegliche Schaubänder nicht zulässig.

2.3 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

2.4 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmäler (Sachgesamtheit Munitionsfabrik), welche den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Maßnahmen in diesen Bereichen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Bei Erdarbeiten darüber hinaus erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.2 Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück selbst Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.3 Altlasten, Bodenkontaminationen

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich innerhalb der Werksgrenzen des ehemaligen Sprengstoffwerkes Allendorf (DAG), in denen die nutzungs- und grundwasserbezogene Bodensanierung bereits abgeschlossen ist.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehenden Flurstücke wurden bereits aus dem Altlastenverdacht entlassen. Dennoch können Bodenbelastungen unterhalb der nutzungsbezogenen Eingreifwerte vorliegen, die bei der zulässigen Nutzung jedoch keine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser darstellen. Daher müssen konkrete Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, im Einzelfall aus altlastenfachlicher und abfalltechnischer Sicht geprüft werden; eine entsprechende Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Gießen) sollte eingeholt werden.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen auf Altkanalisation gestoßen wird, ist umgehend die HIM GmbH zu benachrichtigen, da Inkrustationen mit dem Sprengstoff TNT nicht auszuschließen sind.

3.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) weist mit Stellungnahme vom 31.07.2014 auf das Vorhandensein möglicher Kampfmittel im Plangebiet hin:

„Der Bebauungsplan "Westliche Dag" liegt im Bereich des ehern. Rüstungsstandortes Stadtallendorf (DAG-Gelände). Hier wurden Sprengstoffe produziert und in Bomben und Granaten eingefüllt.

Aufgrund in der Vergangenheit vorgekommener Einzelfunde im Gelände ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen.

Vor bodeneingreifenden Arbeiten ist eine systematische Überprüfung der sonderfähigen Flächen erforderlich. [...]

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. [...]

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. [...]"

Entsprechende Merkblätter („Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen“, „Maßnahmen & Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln“) stehen auf der Seite des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Download bereit:

rp-darmstadt.hessen.de/sicherheit/gefahrenabwehr/kampfmittelraumdienst

3.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, 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 Verhinderung von Ausbreitungsbarrieren und Falleneffekten für die Tierwelt

Besonders in den Wohn- und Mischgebieten sollen Einfriedungen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar (ca. 15 cm Bodenabstand) und als Hecken oder Zäune mit Eingrünung ausgeführt werden.

3.9 Grund- und Quellwasserschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A, geringflächig auch Schutzzone II, der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den jeweiligen Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02.11.1987“ – siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, Seite 2373 – 2378, aufgeführt.

In Zone II sind bauliche Maßnahmen erst nach verbindlicher Abstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig.

3.10 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.

Darüber hinaus sind auch die erforderlichen Abstands- und Schutzstreifen der Erd- und Freileitungen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgern zu erfragen und zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Pinus sylvestris</i>	- Waldkiefer

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Kernobst-Hochstämme</i>	- auf Sämling, nach BDB

4.3 Sträucher:

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<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>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*)

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Jelängerjelierer (Geißschlinge)

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen