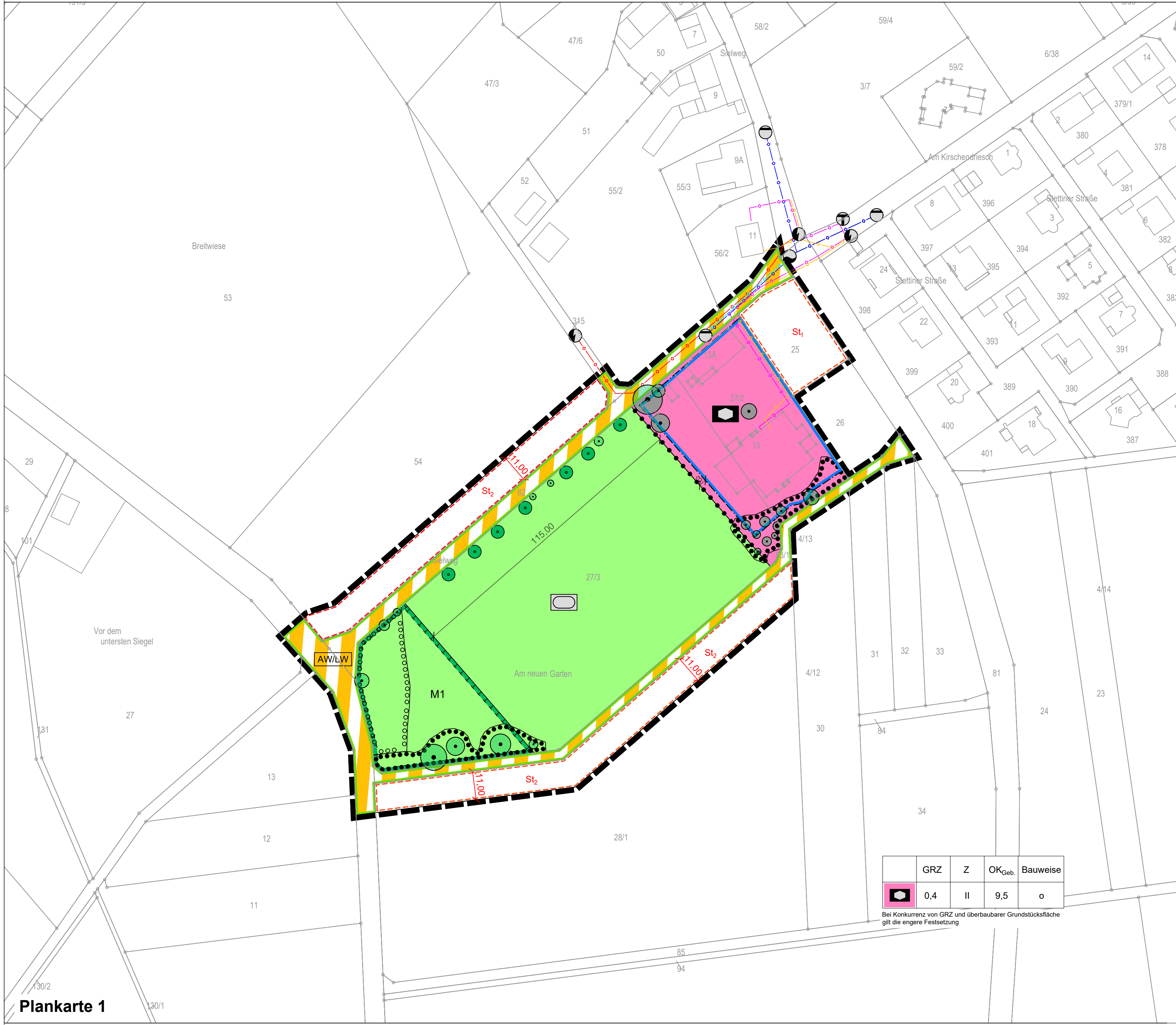




Stadt Alsfeld

Bebauungsplan "Das Kirschendriesch - II", 1. Änderung und Ergänzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)**
 - Die zulässige Grundfläche (errechnet nach GRZ) darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen gilt die Oberkante des Erdgeschossrohrfußbodens.
 - Garagen, und untergeordnete Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
 - Böschungen, Stützmauern: Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind in Grenzbebauung zulässig.
- Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nrn. 2 BauGB)**
 - Es gilt die offene Bauweise.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle Sport - Vereine“ sind Gemeinbedarfsanlagen, Sport- und Spielanlagen sowie der Nutzung zugehörige, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienen, zulässig:
 - Sportplatz als Naturrasenplatz mit Nebenanlagen, die der Nutzung des Sportplatzes dienen (z.B. Abstellflächen, Unterstände, Tore, Zuwegungen),
 - Sitzgelegenheiten für Zuschauer und Sporttreibende (Sitz- bzw. Stehstufe, Tribüne),
 - Flutlichtanlage,
 - Ballfangzäune,
 - Einfriedigungen,
 - Grün- und Pflanzflächen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Hoffflächen, Terrassen und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
 - Stellplätze sind fachgerecht als begrünte, wasserdurchlässige Flächen herzustellen, d.h. mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem. Der Erfolg der Begrünung ist nach einem Jahr zu überprüfen und bei mangelhafter Entwicklung technisch zu überarbeiten. In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld ist für jeweils angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem STU in Brusthöhe von mindestens 16 cm zu pflanzen. Hierbei sind bevorzugt Arten und Sorten aus der Liste der "Zukunftsbäume" der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) zu verwenden. Die Baumscheibe muss mindestens 7,5 m² groß sein mit mindestens 12 m³ Baumgrubenvolumen. Für die Bäume ist ein Anfanzschutz vorzusehen, sofern die Einfassung der Pflanzfläche < 10 cm hoch ist.
 - Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätzen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares). Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Maßnahmenfläche 1 (M1):** Die Fläche ist mit kräuterreichem Grünlandsaatgut (mindestens 30 % Kräuter und Blumen), regionaler Herkunft anzulegen. Das Grünland ist als 2-schürige Wiese zu pflegen (Mahdzeiten: erste Junihälfte und erste Septemberhälfte). Schnitthöhe nicht unter 10 cm, das Schnittgut ist abzutransportieren. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche möglich. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
 - Maßnahmenfläche 2 (M2):** Zuordnung einer Okokontomaßnahme gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB: Die durch die 1. Änderung und Ergänzung verursachten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden einer anteiligen Fläche von 3.320 m² (entspricht 38,815 Biotopwertpunkte) des Flurstücks 8/1 der Flur 24 in der Gemarkung Alsfeld der Okokontomaßnahme Waldumbau an der Eifa, vom Bestand nichtheimischer Pappeln zu einer Weichholzaue heimischer Arten, zugeordnet (Plankarte 2).

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**
 - Auflage:** Um die Tötung von Brutvögeln im Planungsraum zu vermeiden, müssen Gehölzentnahmen in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. (außerhalb der Brutzeit) vorgenommen werden.
 - Nistkästen: Für den Verlust von Quartierpotenzial des Feldgehölzes sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter sowie zwei Nistkästen für Nischenbrüter im direkten Umfeld zu installieren.
 - Haselmaus: Bei der Entnahme von Feldgehölzen kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Eingriffe sind auf das Nötigste zu minimieren und nur zur Zeit des Winterschlafes ab Ende November bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Eingriffe sind nur motormanuell, ohne den Einsatz schweren Geräts durchzuführen. Äste und Reisig sind unverzüglich zu entfernen. Stubben sind bis Mitte Mai im Boden zu belassen und dürfen dann gerodet werden. Wenn Nahrungssträucher in der Winterzeit entnommen werden, wandern die Tiere eigenständig nach dem Erwachen aus dem Winterschlaf von der Fläche in benachbarte Bereiche mit vorhandener Nahrung ab (Vergrämung).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Neuanpflanzung von Gehölzen: Die dargestellte Fläche ist mit Sträuchern und Heistern flächig zu bepflanzen. Pflanzung in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m der Sträucher zueinander, etwas mehr Abstand zu Heistern. Abstand der Reihen: 1,00 m. Je 100 m² ist ein Heister zu pflanzen, Qualität der Sträucher: mindestens 1xv 60-100, Qualität der Heister: mindestens 2xv 100-150. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück einer Art zu pflanzen (siehe Pflanzliste Gehölze).
 - Erhalt und Anpflanzen von Bäumen -pro Symbol auf der Plankarte ist ein Einzelbaum als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die Größe der unbefestigten Baumscheibe beträgt mind. 7,5 m². Die 7 anzupflanzenden Bäume gemäß Symbol sind als Ersatz für die entfallenden Bäume zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

- § 1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
§ 1.1 Dachbegrünung:
Flach- und fachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10°, ab einer Mindestgröße von 10,00 m² sind als "biodiversitätsfördernde" anzulegen mit mindestens extensiver Begrünung (Sedum, Kräuter, Gräser, partiell kleine Sträucher) und Anlage von Strukturelementen wie Totholz, Steine, Kies-, Lehm- und Sandsteinen, Hügel- und Muldenmodellierung. Die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Vegetationssubstratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm und partiellen Anhögelungen in einer Höhe von 25 – 30 cm aufweisen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Stellplätze:
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der jeweils gültigen Fassung, unter Berücksichtigung der unter 5.3 beschriebenen Abweichungen.

Denkmalschutz:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verwertung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Umwelt- und Artenschutz:
Vermeidung von Lichtimmissionen
Außenbeleuchtung darf ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warmweißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 35 HeNatG).

Bauzeitenregelung
Durch Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, die die Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28./29.02. zulassen, ist die Störung, Verletzung und Tötung von Individuen vermieden.

Bodenschutz:
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731) sind zu beachten und einzuhalten. Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind vor Verdichtung zu schützen und/oder nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untergrund gründlich zu lockern. Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Verwertung zuzuführen. Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind nur bei geeigneten Witterungs- und Bodenverhältnissen zu befahren und zu bearbeiten.

Artenauswahl

Pflanzliste Gehölze:
Salweide (Hei) *Salix caprea*
Eberesche (Hei) *Sorbus aucuparia*
Vogelkirsche (Hei) *Prunus avium*
Stieleiche (Hei) *Quercus robur*
Holunder *Sambucus nigra*
Hundsrose *Rosa canina*
Pfaffenröhren *Euonymus europaeus*
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
Haselnuss *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Ort, den _____ Der Magistrat Bürgermeister RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____. Ort, den _____ Der Magistrat Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____. ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____. SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Ort, den _____ Der Magistrat Bürgermeister
--	---

