



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.) und Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).



#### 1 Zeichenerklärung

##### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

##### 1.2 Planzeichen

- 1.2.1 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.1.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2 **Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.2.2.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

##### 1.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

- 1.2.3.1 Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

##### 1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Landwirtschaftlicher Weg

##### 1.2.5 Hauptversorgungsleitung § 9 (1) 13 BauGB

- 1.2.5.1 Unterirdische Versorgungsleitung hier: 20 kV - Erdkabel

- 1.2.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 1.2.6.1 Spielplatz
- 1.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.2.7.1 Pflege einer Streuobstwiese
- 1.2.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.2.8.1 - Erhalt von Bäumen
- 1.2.9 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Bemaßung
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

##### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB/ BauNVO)

- 2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB:  
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte mit den hierzu erforderlichen Nebenanlagen zulässig
- 2.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhalt von Bäumen gem. §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB:
  - 2.1.2.1 Geh- und Fußwege, Spielplatzanlagen sowie Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, sickerfähige Pflasterbeläge).
  - 2.1.2.2 Pflege der Streuobstwiese (Flurstück 122/2 tlw.):  
Sukzessive Nachpflanzung von 30 Hochstamm-Obstbäumen in den ersten 5 Jahren der Pflege. Baumartenwahl: 80% Apfelmägen, bewährter heimischer Sorten, Rest Birne, Süßkirsche und Pflaume/Zwetschge  
Die Wiese ist 2-mal jährlich zu mähen mit Abräumung des Mähgutes nach mind. 3-tägiger Trocknungszeit. Der 1. Schnitt sollte ab dem 1.6., der 2. Schnitt ab dem 1.9. eines jeden Jahres erfolgen. Eine Düngung jeder Art sowie besondere Bodenpflegemaßnahmen sind nicht zulässig.  
Gehölzdominierte Bereiche, Feuchtbiootope, Böschungen und Totholzbereiche sind aus der Mahd auszusparen. Die Feuchtbereiche im Norden sind der Sukzession zu überlassen, sofern nicht faunistische Befunde besondere Pflegemaßnahmen nahelegen. Nach 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die bis dahin durchgeführten Pflegemaßnahmen ggf. zu modifizieren sind (Monitoring)

#### 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 4.1 **Stellplätze**  
Bezüglich der Notwendigkeit und Anzahl der Stellplätze wird auf die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung verwiesen.
- 4.2 **Denkmalschutz:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird hingewiesen.
- 4.3 **Verwertung von Niederschlagswasser:**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) WHG).
- 4.4 **Artenschutz:**  
Der Stadt Alsfeld liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäisch geschützter Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftung und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.  
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung der Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28.02.) zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

#### 5 Vermerke

##### A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": \_\_\_\_\_
  - 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung":  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben vom: \_\_\_\_\_
  - 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung":  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben vom: \_\_\_\_\_
  - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
- Alsfeld, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

##### B. Ausfertigung

- Der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Feldstraße" in der Kernstadt Alsfeld bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Alsfeld, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

##### C. Inkrafttreten

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung in der "Oberhessischen Zeitung": \_\_\_\_\_
- Alsfeld, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm)	74 x 60	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung	
Vorentwurf	13.03.2019	H-D. Krauß	/ P. Adelhelm	
Entwurf	16.09.2019			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 16  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com

