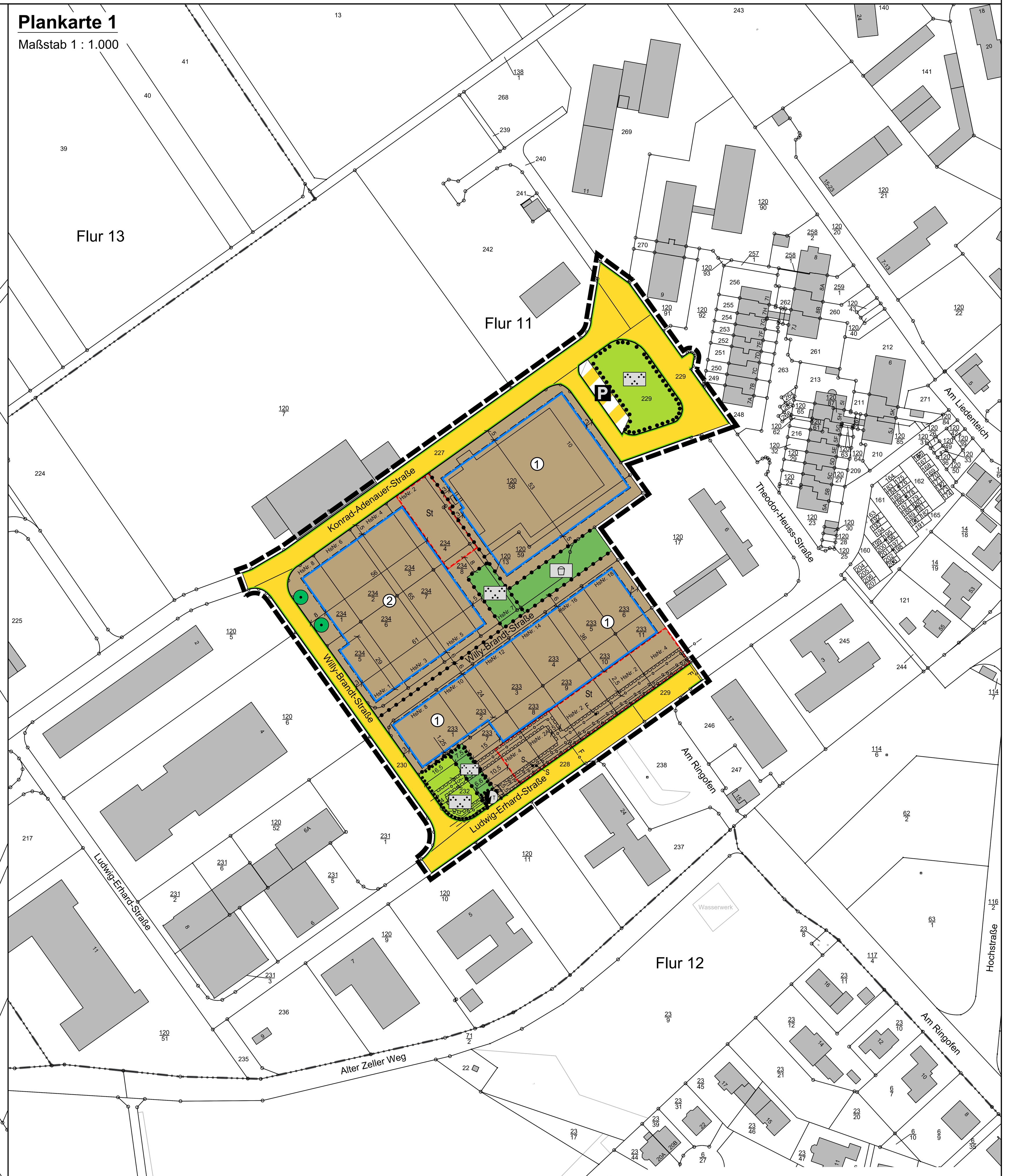
Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan "Goldschmiedswiese" - 3. Änderung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MU	0,6	2,4	III	-
2	MU	0,8	2,4	IV	14,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 11 — Flurnummer

120/58 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB), hier:

OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

Elektrizität, hier: Trafostation

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:

Parkanlage

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

S — Entwicklungsziel: Baumreihe mit Sukzessionszonen

Anpflanzung von Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der EAB Energieanlagen - Betriebsgesellschaft GmbH und ovag Netz GmbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

F — Fernwärmeleitung (EAB Energieanlagen - Betriebsgesellschaft GmbH) Bestand (nicht eingemessen)

S — Stromleitung der ovag Netz GmbH (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Fesetzungen des Bebauugsplanes „Goldschmiedswiese“ werden durch die 3. Änderung aufgehoben (§ 1 Abs.8 BauGB).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das Urbane Wohngebiet (MU) 1 und 2 gilt: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude im MU 2 wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.2.2 Staffelgeschosse sind im MU 1 und MU 2 zulässig und müssen auf einer Gebäudeseite um mindestens 3,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zur Errichtung von Tiefgaragen ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,5 m zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

1.3.2 Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

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

Für die baulichen Nebenanlagen im Urbanen Gebiet gilt: Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahmen: Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen von Gewerbebetrieben sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für eine erforderliche barrierefreie und behindertengerechte Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Entwicklungsziel spezielle Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet:

Maßnahmen für den Haussperling:

Anbringung von drei geeigneten Nistmöglichkeiten für den Haussperling (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3fach) oder vergleichbares) an der Fassade eines Gebäudes im MU 2. (Hinweis, keine Festsetzung: Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen).

1.5.2 Maßnahmen Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus:

Anbringung von zwei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2 FTH oder vergleichbares) und drei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2 FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle an einem Baum in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen im MU 1 oder MU 2 zu montieren. (Hinweis, keine Festsetzung: Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen).

1.5.3 Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reibertenrod (Flur 4, Flurstücke 3/1 (teilweise), 3/2 und 4/1) mit dem Entwicklungsziel Sukzession und spezielle Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

Maßnahmen für den Bluthänfling

Entwicklungsziel: Baumreihe mit Sukzessionszonen

Zur Förderung der Habitateigenschaften für den Bluthänfling ist ein Baumreihe mit Sukzessionszonen zu entwickeln. Entlang der Landesstraße ist je Baumsymbol in der Plankarte auf einem etwa 2 m breiten Pflanzstreifen alle 10 m ein Baum anzupflanzen (insgesamt 42 Bäume). Bereits bestehende Bäume und Gehölzstrukturen sind auf der gesamten Fläche zu erhalten. Auf dem Flurstück 4/1 sind demnach 21 Bäume, auf dem Flurstück 3/2 13 Bäume und auf dem Flurstück 3/1 (teilweise) 8 Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Gehölze, die mindestens zweimal verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 1,50 m besitzen, zu verwenden. Angepasst an die Anforderung des Bluthänflings und der vorhandenen Standorteigenschaften sind folgende Baumarten in folgender Anzahl anzupflanzen:

5 x Tilia cordata - Winterlinde

5 x Betula pendula - Hänge-Birke

5 x Carpinus betulus - Hainbuche

2 x Acer pseudoplatanus - Bergahorn

5 x Sorbus aria - Echte Mehlbeere

5 x Sorbus aucuparia - Eberesche

5 x Salix caprea - Sal-Weide

5 x Prunus avium - Vogel-Kirsche

5 x Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche

Die Pflanzstreifen der Bäume und der restliche Maßnahmenbereich im Flurstück 3/1 (teilweise) ist anschließend der natürlichen Entwicklung (Sukzessionszone) zu überlassen. Abgängige Bäume entlang der Landesstraße (siehe Baumsymbole in der Maßnahmenkarte) sind artgleich zu ersetzen. Das Vorkommen der Riesen-Bärenklaus ist auf dem Flurstück 3/1 (teilweise) fachgerecht zu beseitigen. Innerhalb der Fläche sind Düngung und Biozideinsatz untersagt. Natürlich aufkommende Gehölze sind zu erhalten. Pflegeschnitte zum Schutz angrenzender Nutzungen sind zulässig.

1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Für das Urbane Gebiet gilt: Je Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen, die eine Dachneigung von 0-15° aufweisen und nicht durch eine Dachbegrünung begrünt sind, eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (weitere Hinweise hierzu siehe Begründung).

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortfremde Gehölze und Bäume durch einheimische, standortgerechte Laubbäumen und Laubsträuchern zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten (gem. Artenliste unter 4.1). Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

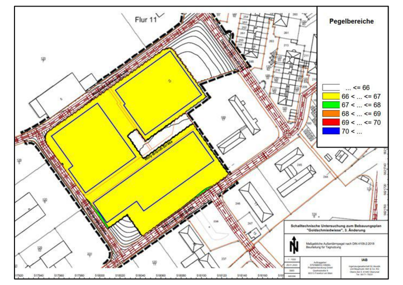
1.8.2 Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

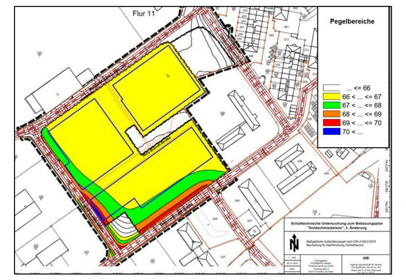
1.9.1 Alle Baufelder liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches IV Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018. Genaue Angaben in 1-dB Schritten sind in den Anlagen 9 und 10 des Akustischen Gutachtens A 83353/5665 zu entnehmen und unter den textlichen Festsetzungen 1.9.3 und 1.9.4 gekennzeichnet. Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) und Tagzeitraum (6:00 Uhr - 22.00 Uhr) gelten für schutzbedürftige Räume erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß der Themenkarte (siehe textliche Festsetzungen 1.9.3 und 1.9.4) bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018 heranzuziehen. Weitere Informationen siehe unter 4.11 und 4.12.

1.9.2 Für die Wohn- und Schlafräume, deren Beurteilungspegel nachts den Wert L ≥ 50 dB(A) überschreitet, ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich. Weitere Informationen siehe unter 4.11 und 4.12.

1.9.3 Abbildung Anlage 9 der Schalltechnischen Untersuchung IAB, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018, Beurteilung für Tagnutzung:



1.9.4 Abbildung Anlage 10 der Schalltechnischen Untersuchung IAB, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018, Beurteilung für Nachtnutzung (Schlafräume):



1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers und auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

1.10.1 Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

1.10.2 Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht mit dem technischen Bauwerk (= Gebäude/Terrassen/Garagen/Carports/Stellplätze/Zufahrt) verbunden sind, sind anhand des natürlichen Geländeverlaufs zu modellieren.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Baugestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Bei Flachdächern bis 10° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen (mind. 80% der Dachfläche) oder Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren (siehe Festsetzung 1.5).

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau bis Anthrazit sowie Naturschiefer zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus einheimischen Gehölzen sowie offene Einfriedungen (z.B. Stabmattenzaun, Drahtgeflecht, Holzelemente, i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1) bis max. 1,20 m über geplanter Geländeoberkante. Bei Zäunen und Umfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von mind. 10cm einzuhalten.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste unter 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.6.1 bis 1.6.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand) oder als Wegbefestigung genutzt werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung:	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea

sowie standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

Sträucher:		Kletterpflanzen:	
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis	- Clematis Montana/
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Waldrebe	- Clematis-Hybriden
Hasel	- Corylus avellana	Efeu	- Hedera helix
Faulbaum	- Frangula alnus	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Hundsrose	- Rosa canina		
Kornelkirsche	- Cornus mas	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius	Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Sommerflieder	- Buddleja davidii		
Blauregen	- Wisteria sinensis	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Buchsbaum	- Buxus sempervirens		
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Deutzie	- Deutzia hybrida	Echter Wein	- Vitis vinifera
Rosen	- Rosa div. spec		
Zaubernuss	- Hamamelis mollis		
Flieder	- Syringa vulgari		
Hortensie	- Hydrangea macrophylla		
Sommerspiere	- Spiraea bumalda		
Mispel	- Mespilus germanica		
Weigelie	- Weigela florida		

sowie blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten.

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

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

4.3 Brandschutz

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Urbane Gebiet (MU) 192m³/h = 3.200l/min (384m³ für zwei Stunden). Weitere Hinweise siehe Begründung.

In § 36 Abs.3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude,deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

4.4 Hinweise der OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel der OVAG verlegt und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

(Anmerkung: Die Leitungen im Straßenraum werden nicht in der Plankarte dargestellt. Weitere Hinweise siehe Begründung).

4.5 Altlasten, Bodenkontaminationen, Kampfmittel

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Die Auswertung des Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Bebauungsplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.6 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.7 Natur- und Artenschutz

4.7.1 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

4.7.2 Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.7.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.8 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.9 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan:

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungs-plan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüf-fähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhen-veränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Ver-änderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.10 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

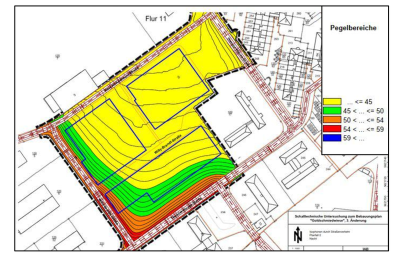
Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.11 Informationen zum Schallschutz (Festsetzungen 1.9.1 bis 1.9.4)

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018 geringere maßgebliche Außenlärmpegel anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018 reduziert werden. Von den Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50dB(A) ist gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Dies betrifft alle innerhalb der Orange gekennzeichneten Fläche gelegenen Fassadenabschnitte, siehe nachfolgende Abbildung.

Abbildung Anlage 8 der Schalltechnischen Untersuchung IAB, Isophonen durch Straßenverkehr Planfall 2 Nacht



4.12 DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1 und 2: 2018 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen (Ausgabe 2018) und rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderung (Ausgabe 2018) können bei der Stadt Alsfeld in der Bauverwaltung, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___.______

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ________________________________.

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.

Alsfeld, den ___.___._____

____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

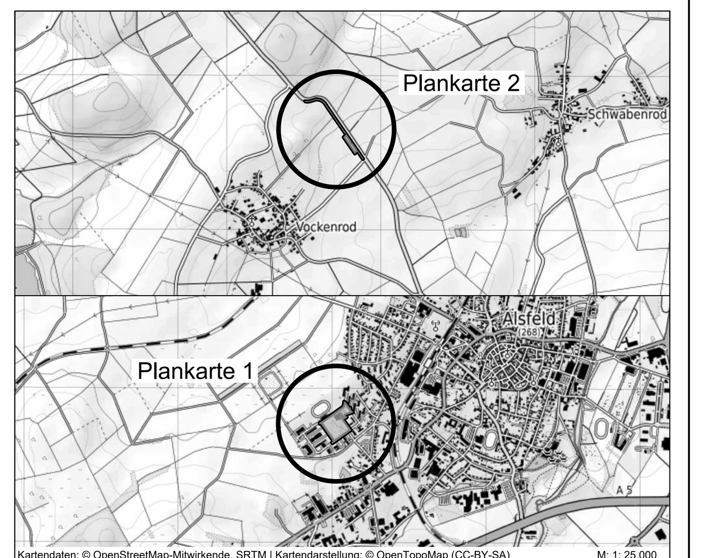
Alsfeld, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Bebauungsplan "Goldschmiedswiese"

3. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	02.05.2022 30.06.2022 23.03.2023 27.11.2024
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Wellstein, M.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2523