

TEILGELTUNGSBEREICHE DER ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 "IN DER STEINFURCHE" IN DER GEMARKUNG NIEDERGUDE

Festsetzungen durch Text gem. BauGB und BauNVO

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen ausschließlich die beiden Teilgelungsbereiche A und B der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für dessen Geltungsbereich, der nicht verändert wird, bleiben weiter unverändert bestehen.

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

Für die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Für die in der Planzeichnung mit MD gekennzeichneten Flächen wird Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Dorfgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Störungen für die im Umfeld vorhandene oder zulässige Wohnnutzung ausgehen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Grundfläche GR von höchstens 180 qm festgesetzt. In dem Dorfgebiet MD wird eine Grundfläche GR von höchstens 250 qm festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30 v.H. und im Dorfgebiet um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt 7 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Traufseite. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 10 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzte Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Traufseite. Als oberer Bezugspunkt gilt die Firstlinie.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Der First der Hauptgebäude ist in Ost-West-Richtung festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen legen das Baufeld für die überbaubare Grundstücksfläche fest. Ihr Abstand von den äußeren Grenzen des Baugrundstücks ergibt sich entsprechend den Angaben in der Planzeichnung mit 3,00 m an den Grenzen zur Erschließung und zu den Nachbargrundstücken.

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 650 qm festgesetzt.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen gem. geltendem Bebauungsplan bleiben unverändert bestehen.

6. Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen und den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu verwerten oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 beinhaltet zwei Teilgelungsbereiche. Der Teilgelungsbereich A umfasst in der Gemarkung Niedergude in Flur 3 die Flurstücke 16/35, 16/37, 16/44, 16/45 und 16/46. Der Teilgelungsbereich B umfasst in der Gemarkung Niedergude in Flur 2 das Flurstück 28/3 teilweise. Die Teilgelungsbereiche mit ihren Grenzen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 100 qm der Streuobstwiese ist ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 10 cm) zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Die Wiese ist als Extensivwiese zu entwickeln. Sie ist höchstens dreimal im Jahr und mindestens einmal in zwei Jahren zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie ein Strauch anzupflanzen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen zu entwickeln. Hierzu sind je 100 qm Fläche ein Baum und 50 Sträucher zu pflanzen.

Die nach diesen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens

sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die ursprünglich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiese) wird als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme den Grundstücken in den Teilbereichen MD 2 und WA 1 des geltenden Bebauungsplans unverändert zugeordnet.

Festsetzungen durch Text gem. § 91 Hessischer Bauordnung HBO

9. Als Hauptdachformen zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von 35° bis 45° (Altgrad) sowie Dachüberständen an Traufe und Organg von 30 bis 70 cm. Darüberhinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden.

Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind kleinteilige Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden.

Zwerggiebel und Dachgauben sind zulässig. Dachgauben müssen zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen angemessenen Abstand einhalten und dürfen insgesamt nicht mehr als 50 v.H. der Traufhöhe einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein, Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüberhinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

Fassaden sind in matten, gedeckten, natürlichen Farbtönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Naturmaterialien auszuführen.

10. Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

11. Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 v.H. als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, wie

z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein- geräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denk- malschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz und Altlasten

Werden die Böden auch nur temporär oder als Baueinrichtungs- fläche genutzt, sind sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Art und Umfang der beim Bau erforderlichen Maßnahmen wie Baustraßen oder Anforderungen an die Baumaschinen werden in den Bauantragunterlagen dargelegt. Dies gilt auch für die Flächen, auf denen ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterialien nicht zulässig sind. Der Oberbodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwenden. Mutterboden ist zu sichern.

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

Rechtsgrundlagen

(in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAIBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD 1.2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GR 250 qm 2.5 zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Private Grünfläche zum Ausgleich für Eingriffe

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 21.07.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 00.00.2023

Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Beschluss über den Entwurf und dessen öffentliche Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch die Gemeindevertretung am 00.05.2023

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 00.00.2024

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 00.06.2024 bis einschließlich 00.06.2024

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 00.00.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsorgan für die Gemeinde Alheim.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Alheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Alheim, den ____ 2024

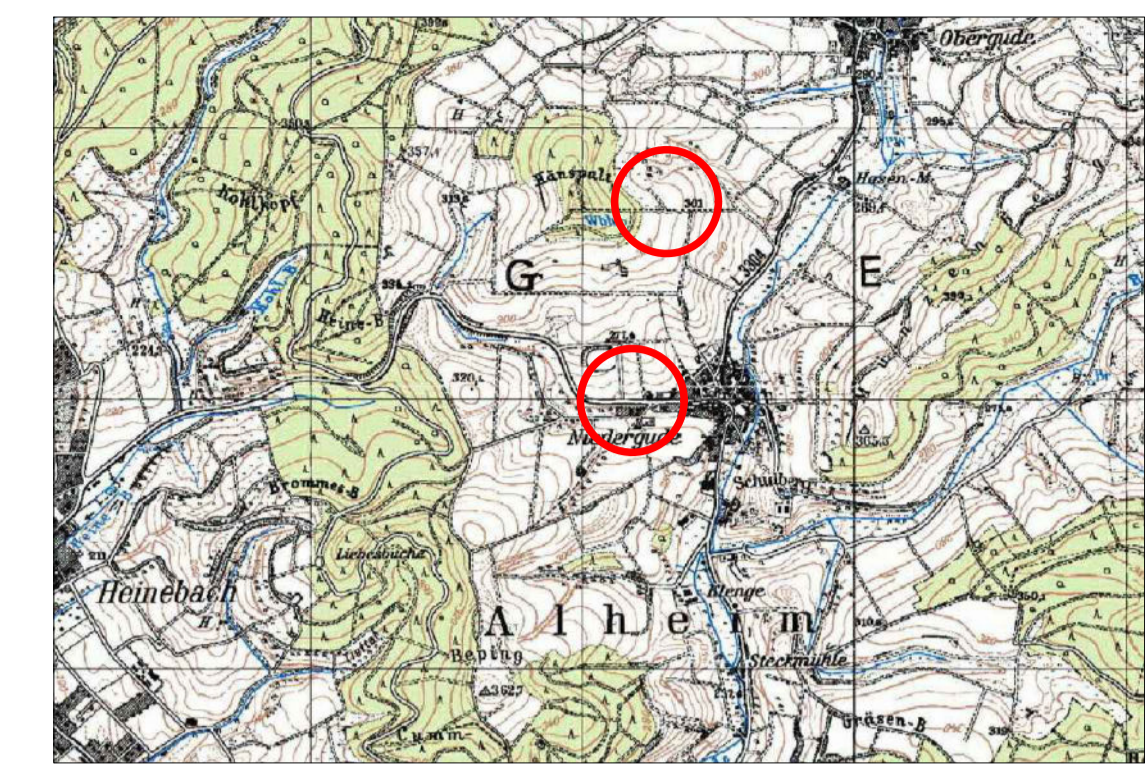
Bürgermeister / Siegel

Rechtskraftvermerk

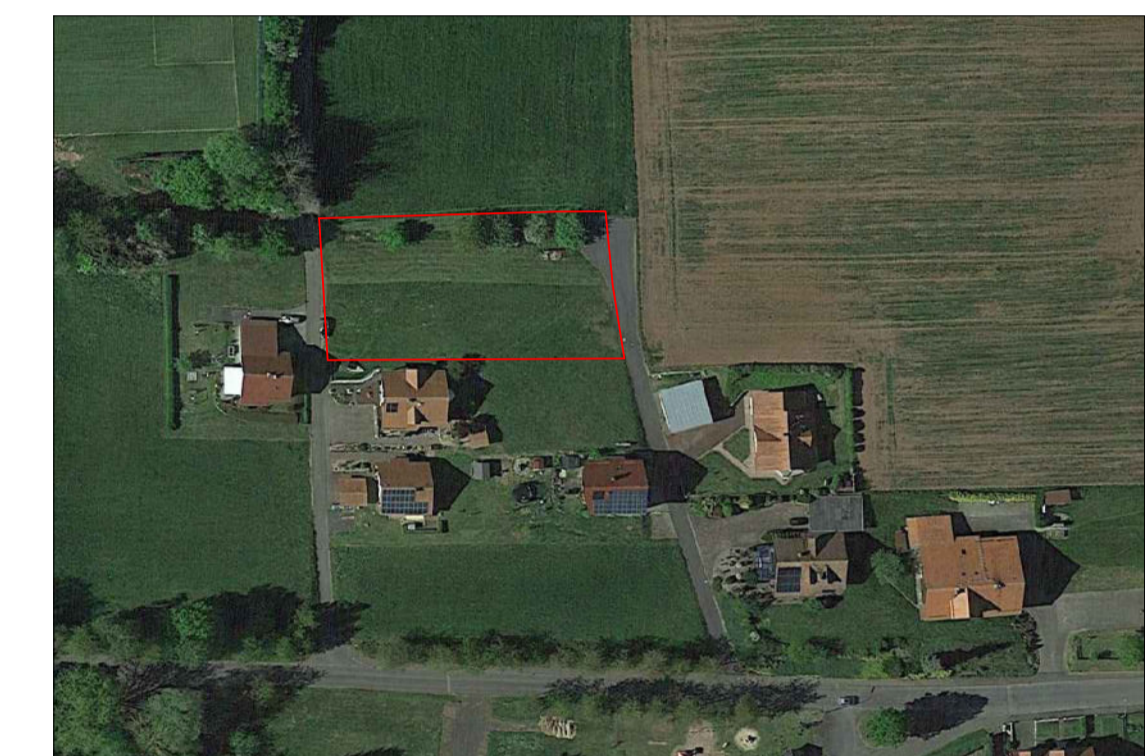
Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. __ am ____ ist diese Satzung in Kraft getreten.

Alheim, den ____ 2024

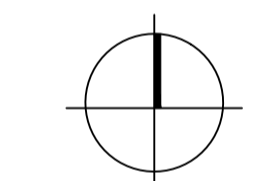
Bürgermeister / Siegel



TOPOGRAPHISCHE KARTE MIT LAGE DER BEIDEN TEILGELTUNGSBEREICHE



ORTHO FOTO DES TEILGELTUNGSBEREICHES A MIT NÄCHSTER UMGEBUNG



ÄNDERUNG NR. 1 DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 "IN DER STEINFURCHE" IM ORTSTEIL NIEDERGUDE VORENTWURF

im Auftrag von Herrn
Reiner Marth
Rotenburger Straße 20
36211 Alheim

in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand der Gemeinde Alheim



GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE ALHEIM
ALHEIMERSTRASSE 2
36211 ALHEIM

DATENGRUNDLAGE: ALK (STAND 30.06.2023)
MASSSTAB/BLATT: 1:1000 / DIN A1 oder 1:2000
PROJEKTNUMMER: MRT 2301 5 BLATTNUMMER: 09.2023

BEARBEITUNGEN:

03.01.2024 VE Vorentwurf

sc/sx

04.03.2024 Überarbeitung VE Vorentwurf

sc