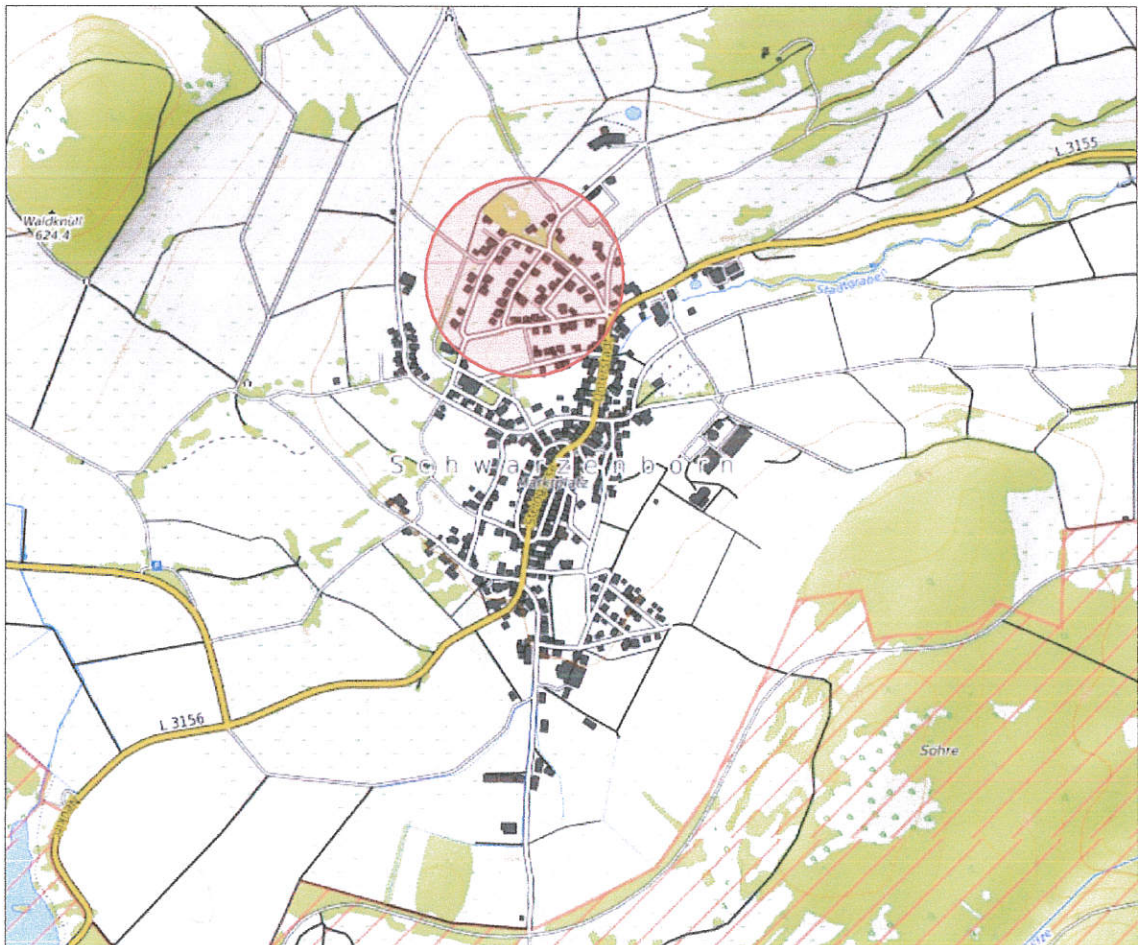




Stadt Schwarzenborn

Bebauungsplan Nr. 1 „Knüllgärten“ - 3. Änderung -

Begründung Änderung der Festsetzungen Verfahrensvermerke

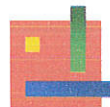


Verfahrensstand:
Bearbeitet:

Entwurf
03.03.2022

Satzungsbeschluss
Plandatum: 03.03.2022

GEOS - Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenkklengsfeld
Tel.: 06629 915455
geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsübersicht

	Seite
A Begründung	1
A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	1
A2 Planungsanlass und Planungsziel der 3. Änderung	5
A3 Aufstellungsverfahren	6
B Änderung der Festsetzungen	9
C Verfahrensvermerke	11

A Begründung

A1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Knüllgärten“ im Nordwesten der Kernstadt von Schwarzenborn wurde erstmals im Jahre **1982** ganz überwiegend zur Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, in untergeordneten östlichen Teilbereichen auch zur Ausweisung von Dorfgebieten aufgestellt. Eine nordwestliche Teilfläche von ca. 1,0 ha wurde als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes betrug etwa 8,5 ha.

Eine kleinere südöstliche Teilfläche wurde seinerzeit in den Geltungsbereich einbezogen und für die geplante Errichtung eines Kindergartens „reserviert“, allerdings noch ohne planungsrechtliche Festsetzungen hierfür zu treffen.

- Im Jahre **1993** erfolgte eine **1. Änderung** dieses Bebauungsplanes für eben diese zuvor noch offen gelassene südliche Teilfläche für einen Kindergarten zur Deckung des inzwischen entstandenen Bedarfs an Krippenplätzen sowie zur Ausweisung zweier weiterer Wohnbaugrundstücke im direkten Anschluss.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung wurden Kompensationsmaßnahmen mit der Bezeichnung „Beim Erlenstock“ zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bau des Kindergartens in den

Bebauungsplan aufgenommen. Diese gelten weiterhin und sind nicht Gegenstand der 3. Änderung.

- Mit der **2. Änderung** des Bebauungsplanes von **2002** wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen die ursprünglich (1982) festgelegte Ausbaubreite der Erschließungsstraßen reduziert; des Weiteren sind einzelne PKW-Stellflächen entfallen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem Ursprungsplan von 1982 identisch.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die südliche Teilfläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ aus der ersten Änderung übernommen und dabei flächenmäßig etwas reduziert. Ebenso wurde die „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ im Norden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan deckungsgleich übernommen. Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete, die Bauweise sowie die textlichen Festsetzungen wurden in der 2. Änderung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Ausschließliche planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist damit *gegenwärtig* die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Knüllgärten“ vom 30.04.2002 (siehe hierzu die beiden folgenden Abbildungen, Planzeichnung und textliche Festsetzungen).



Abbildung 1
 Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 1 „Knüllgärten (2002) – ohne Maßstab

1. Grundflächenzahl (GFZ) 0,1 bis 1,5
 1.1 GFZ 0,1 bis 0,2
 1.2 GFZ 0,2 bis 0,3
 1.3 GFZ 0,3 bis 0,4
 1.4 GFZ 0,4 bis 0,5
 1.5 GFZ 0,5 bis 0,6
 1.6 GFZ 0,6 bis 0,7
 1.7 GFZ 0,7 bis 0,8
 1.8 GFZ 0,8 bis 0,9
 1.9 GFZ 0,9 bis 1,0
 2. Grundflächenzahl (GFZ) 1,0 bis 1,5
 2.1 GFZ 1,0 bis 1,1
 2.2 GFZ 1,1 bis 1,2
 2.3 GFZ 1,2 bis 1,3
 2.4 GFZ 1,3 bis 1,4
 2.5 GFZ 1,4 bis 1,5

1. Anzahl der Geschosse (AG) 1 bis 5
 1.1 AG 1
 1.2 AG 2
 1.3 AG 3
 1.4 AG 4
 1.5 AG 5

1. Anzahl der Geschosse (AG) 1 bis 5
 1.1 AG 1
 1.2 AG 2
 1.3 AG 3
 1.4 AG 4
 1.5 AG 5

1. Anzahl der Geschosse (AG) 1 bis 5
 1.1 AG 1
 1.2 AG 2
 1.3 AG 3
 1.4 AG 4
 1.5 AG 5

1. Anzahl der Geschosse (AG) 1 bis 5
 1.1 AG 1
 1.2 AG 2
 1.3 AG 3
 1.4 AG 4
 1.5 AG 5



ROTHER
 Ingenieurbüro
 Rotherstraße 1
 18107 Schwarzenborn
 Telefon: 03763 2613-0
 Telefax: 03763 2613-1
 E-Mail: rother@rother.de
 Web: www.rother.de

Magistrat der Stadt Schwarzenborn
 Bebauungsplan Nr. 1
 „KNÜLLGÄRTEN“
 2. Änderung

Bebauungsplan Maßstab 1:1000
 Anlage 10
 Zeichnung Nr. 10
 Datum: 2002
 Blätternr. 10
 Blattgröße: A3
 Blattzahl: 1
 Blätter: 10
 Blattgröße: A3
 Blattzahl: 1
 Blätter: 10



Bürgermeister
 Ingeborg Hübner

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) u. (4) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zugelassen werden 2 Wohnungen je Wohngebäude
Die Größe der Grundstücke wird für die bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Minimum mit 700 m² festgesetzt.

Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO

Nicht zulässig ist der Bau von Tankstellen

2. Zusätzliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB)

a) Höhen der baulichen Anlagen

Der Abstand Oberkante Erdgeschossfußboden zum Schnittpunkt Außenwände / Gelände darf an keiner Stelle 1,50 m übersteigen

Wenn im Rahmen der HBO vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2) im Dachgeschoss zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden, die Gebäudehöhen an keiner Stelle das Maß von – bei 1 – geschossiger Bebauung 4,50 m (bei 2 – geschossiger Bebauung 8,50 m) überschreiten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt (z.B. für Freisitze)
Maximale Höhe = 1,50 m.

b) Stellung der Gebäude - Dachgestaltung

Die Gebäude dürfen nur parallel zu den eingetragenen Baugrenzen errichtet werden, sofern nicht durch Baulinie und Firstrichtung die Stellung des Gebäudes im wesentlichen bestimmt ist, damit für die Sonneneinwirkung die behinderungsfreie Zuordnung der Gebäude gewährleistet und eine nach Süden orientierte Ausrichtung der Dachflächen möglich ist

(Solaranlagen – Ausnutzung der Sonnenenergie)

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer, wie im Bebauungsplan für Baugebietsteile im einzelnen bestimmt.

Die Dachneigung wird zwischen 35 ° und 45 ° festgesetzt.

Bei der Eindeckung ist braunrotes bis naturrotes Material zu verwenden, damit die Dachlandschaft des Plangebietes farblich mit der des Ortskernes im Einklang steht

c) Einfriedigung

1. Eine Einfriedigung der Grundstücke ist zu den Verkehrsflächen hin bis zu einer Höhe von 0,80 m nur mit Holzzäunen oder Hecken erlaubt

2. Die Hausgärten und Freizeitbereiche können durch Zaune oder sichtbare Gehölze (Höhe max. 1,80 m) eingefriedigt werden. Die Sockelhöhe der Einfassungen zu 1. und 2. wird auf 0,30 m begrenzt.

d) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundstücksflächen dürfen nicht für die Aufstellung von Wohnwagen, Warenautomaten oder zu Werbezwecken benutzt werden.

e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1. Unter Zugrundelegung des § 9 (1) Nr. 25 BauGB dürfen die im Bebauungsplan als Bestand dargestellten Baum- und Strauchbestände nicht beseitigt werden

2. Die im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die standortgerechten Gehölze für Neuanpflanzungen sind nachfolgend aufgelistet:

<u>Bäume I. Ordnung</u>	Tilia cordata (Winterlinde)
	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
	Quercus robur (Stieleiche)
	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
<u>Bäume II. Ordnung</u>	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Prunus avium (Vogelkirsche)
	Carpinus betulus (Hainbuche)
<u>Sträucher</u>	Betula verrucosa (Birke)
	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
	Corylus avellana (Haselnuss)
	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Acer campestre (Feldahorn)
	Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Darüber hinaus sind auf je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und eine Strauchgruppe zu pflanzen, so dass sich das bebaute Gebiet in das Landschaftsbild einfügt und die Baukörper nicht störend in Erscheinung treten

3. Nebenanlagen

Zulässig sind nur Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO

Die Garagen sind nach Möglichkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, an das jeweilige Wohngebäude anzuschließen und unter das Dach des Wohnhauses zu ziehen.

Soll die Garage auf die Grenze gestellt werden, so ist nur der dafür im Bebauungsplan mit „G“ bezeichnete Standort zulässig.

Flachdachgaragen sind nicht erlaubt

Je Grundstück wird eine Garage (auch Doppelgarage) und eine befestigte Einfahrt zugelassen. Doppelgaragen an der Grenze sind einheitlich zu gestalten

Für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist eine Trafostation vorgesehen

Abbildung 2

Textfestsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten (2002)

A2 Planungsanlass und Planungsziel der 3. Änderung

Die Baugebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2002 sind inzwischen überwiegend bebaut (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3

Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten (2002) – ohne Maßstab

In jüngster Zeit konnten Bauanträge für Wohnbebauung nur aufgrund einer Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Befreiungen von den Festsetzungen sind danach insbesondere nur dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit und der Bevölkerung ... die Befreiung *erfordern*.

Gegenwärtig sind 7 Bauplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete noch nicht bebaut; für diese liegen der Stadt Schwarzenborn aktuell einzelne konkrete Bauabsichten für Wohnbebauung vor. Dabei zeigt sich zunehmend, dass die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2002 getroffenen detaillierten gestalterischen / architektonischen Textfestsetzungen – die letztlich aus dem Bebauungsplan von 1982 übernommen worden sind – insbesondere hinsichtlich

- Dachformen, Dacheindeckung, Dachneigung
- Einfriedungen / Stützmauern,
- Gestaltung von Garagen und deren räumliche Anordnung auf den Baugrundstücken,
- der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

zu Einschränkungen für die Bauherren führen, die aus heutiger städtebaulicher und architektonischer Sicht für nicht mehr angemessen bzw. erforderlich gehalten werden.

Daneben führen die

- zahlreichen Festsetzungen von Baulinien, an denen die Gebäude zwingend zu errichten sind und die
- Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen

zu weiteren erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Bauherren. Den Begründungen zu den bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ (siehe Kapitel A1) sind hierzu keine Aussagen zu den Festsetzungen von Baulinien und deren städtebauliche / gestalterische Motivation zu entnehmen.

Gleichzeitig wurde bauaufsichtlich signalisiert, dass weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für künftige Bauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden können.

Daher sollen durch die nunmehr geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes einzelne Textfestsetzungen, die nicht mehr für erforderlich gehalten werden, aufgehoben werden, um den Bauherren die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke künftig zu erleichtern. Die Änderungen gelten dabei ausdrücklich nicht nur für die bis heute noch nicht bebauten Grundstücke, sondern auch für die bereits bebauten Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten und den Dorfgebieten im Zusammenhang mit etwaigen künftigen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen.

Dagegen bleiben die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich

- der Art der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen
- des Maßes der baulichen Nutzung
- der grünordnerischen Festsetzungen und
- der Bauweise

unverändert.

Mit den geplanten Änderungen der zulässigen Nutzung der Baugrundstücke in den als Allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet festgesetzten Baugebieten sind keine Wertminderungen der betroffenen Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) verbunden.

A3. Aufstellungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen hierfür

- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen,

- es sprechen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten),
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind,

liegen vor.

- Alle als Baugebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes (ohne Verkehrsflächen) haben zusammen eine Größe von ca. 63.000 m². Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für die Dorfgebiete eine Grundflächenzahl von 0,2 fest. Für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ist keine Grundflächenzahl festgesetzt. Geht man vereinfachend und pauschalierend von einer **einheitlichen Grundflächenzahl von 0,3 für alle Baugebiete** aus, ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 1 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von $(63.000 \times 0,3 =) 18.900 \text{ m}^2$.

Hierzu sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen - im Wesentlichen die Befestigung der Freiflächen auf den Baugrundstücken durch Stellplätze, Zufahrten und andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - um bis zu 50 % der oben genannten Grundfläche hinzuzurechnen, da der Bebauungsplan hierzu keine abweichenden Bestimmungen getroffen hat. Danach ergeben sich zusätzliche zulässige Überdeckungen mit baulichen Anlagen von $(63.000 \times 0,15) = 9.450 \text{ m}^2$.

Damit liegt die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 mit $18.900 \text{ m}^2 + 9.450 \text{ m}^2$ bei insgesamt ca. **28.350 m²** und damit etwas oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² aber deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 m² zulässiger Grundfläche der Nr. 2 des § 13 a Abs. 1 BauGB. Nach überschlägiger Einschätzung wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären; eine diesbezügliche Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht für erforderlich gehalten, da sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen sowie auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezieht aber nicht auf eine Erhöhung der bisher zulässigen Grundfläche.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in rein textlicher Form.

Dies gilt auch für Festsetzungen, die im Bebauungsplan von 2002 zeichnerisch erfolgt sind; dies betrifft

- die Aufhebung der Baulinien in allen Baugebieten und die Aufhebung der „zulässigen Garagenstandorte bei Grenzbebauung“ in den Allgemeinen Wohngebieten und
- die Aufhebung der Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten (zulässig ist bisher ein Vollgeschoss) kann entfallen, da die Höhe der baulichen Anlagen durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude hinreichend bestimmt und begrenzt ist. Nach den bisherigen Textfestsetzungen *konnten im Dachgeschoss zusätzliche Vollgeschosse bereits als Ausnahme (im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB) bei Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen zugelassen werden.*

Die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes für die Allgemeinen Wohngebiete wird daher aufgehoben; auf die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommenen zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen hat dies keinen Einfluss.

Hierzu werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2002 der Übersichtlichkeit und Klarheit halber vollständig und abschließend redaktionell neu gefasst, auch, soweit einzelne textliche Festsetzungen wörtlich aus diesem übernommen worden sind. Damit soll ein „Nebeneinander“ von weiterhin geltenden Textfestsetzungen und der aktuellen 3. Änderungen vermieden werden. Die Textfestsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ von 2002 werden damit insgesamt ersatzlos aufgehoben.

B Änderung der Festsetzungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 maßgebend (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).

1. **Geltungsbereich der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB):**
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind die Flächen / Grundstücke, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dorfgebiet (MD) festgesetzt sind.
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - 2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**
- Zugelassen werden 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 2.2 **Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO**
- Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.3 **Höhe der baulichen Anlagen**
 - Der Abstand der Oberkante Erdgeschossfußboden zum Schnittpunkt der Außenwände / Gelände darf an keiner Stelle 1,50 m übersteigen.
 - Die Traufhöhe der Gebäude darf an keiner Stelle das Maß von 4,50 m bei eingeschossiger Bebauung und 6,50 m bei zweigeschossiger Bebauung überschreiten.
 - Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
 - Die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück sind sicherzustellen.
3. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - Die festgesetzten Baulinien entfallen und werden durch Baugrenzen ersetzt.
 - Auf den folgend aufgeführten Flurstücken gilt ergänzend, dass die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und in einem Abstand von 5,00 Metern parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufend festgesetzt werden:

Am Hommelsberg		Zu den Winkelswiesen	Forsthausstraße	Hergetsfelder Weg
209/2	203	202	152	158
210/2	201	199	162	157
211/2	200	198	163	
212/2	197	195	164	
231/2	196	193	165	
214/2	192	190		
149	191	189		
150/2	188	180		
		179		

- Die Festsetzung über die zulässigen, mit „G“ bezeichneten Garagenstandorte bei Grenzbebauung, werden ersatzlos aufgehoben.

4. **Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Die Größe der Grundstücke wird für die bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Minimum mit 700 m² festgesetzt.

- 5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Die im Bebauungsplan dargestellten Baum- und Strauchbestände dürfen nicht beseitigt werden.
 - Die Im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die standortgerechten Gehölze für Neuanpflanzungen sind nachfolgend aufgelistet:

Bäume 1. Ordnung:	Tilia cordata (Winterlinde)
	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
	Quercus robur (Stieleiche)
	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Bäume 2. Ordnung:	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Prunus avium (Vogelkirsche)
	Carpinus betulus (Hainbuche)
	Betula verrucosa (Birke)
Sträucher:	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
	Corylus avellana (Haselnuss)
	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Acer campestre (Feldahorn)
	Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- Darüber hinaus sind auf je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und eine Strauchgruppe zu pflanzen. Sodass sich das bebaute Gebiet in das Landschaftsbild einfügt und die Baukörper nicht störend in Erscheinung treten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. V. m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO)

Dachgestaltung für die Gebäude der Hauptnutzung:

- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer.
- Dacheindeckung sind in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig.
- Dachneigungen sind zwischen 25° und 45° zulässig.

Einfriedungen:

- Eine Einfriedung der Grundstücke ist zu den Straßenverkehrsflächen hin bis zu einer Höhe von 0,80 Meter mit Zäunen oder Hecken zulässig. Die Sockelhöhe für Einfassungen von Zäunen ist bis zu 0,30 Metern zulässig.
- Als Einfriedungen von Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, sind Zäune oder Gehölze bis maximal 1,80 Meter Höhe zulässig. Die Sockelhöhe für Einfassungen von Zäunen ist bis zu 0,30 Metern zulässig.

C Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ wurde einschließlich Begründung vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 förmlich an der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ als Satzung beschlossen.

Schwarzenborn, den 06. Juli 2022

Der Magistrat:
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knüllgärten“ ist am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzenborn, den 22. Juli 2022

Der Magistrat:
Bürgermeister

