

## Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Allgemeines**
  - Das Satzungsgebiet wird gem. § 4 BauNVO festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
 

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:	0,30
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:	0,60
- Die maximal zulässige Höhe baulicher gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird festgesetzt auf:** 6,50 m  
**Bezugspunkt Traufhöhe**  
Die zulässige Traufhöhe wird in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand von der Oberkante der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenablagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup> zugelassen. Darüber hinaus werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die geplante Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO**  
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).  
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**  
Die privaten Flächen F1 und F2 sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten, zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 heimische, standortgerechte Laubholzarten mehrjährig (Pflanzverband 1,5 m) zu pflanzen.  
Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Innerhalb der Fläche F1 wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Im Rahmen der Ausführung sind innerhalb der Uferbereiche/Randzonen Totholz, Steinhäufen und trockene Hügel einzuplanen.  
**Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB**  
Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plan Darstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.  
**Durchführung**  
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**  
**Dachneigung**  
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:  
Gebäude 1-geschossig 20 – 45°  
Gebäude 2-geschossig 20 – 40°  
Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen gelten die Dachneigungen nicht.  
Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.
- Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze**  
Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mindestens 1,5 m haben. Bei Carports bemisst sich der Abstand der Vorstellfläche zur Dachvorderkante.  
Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.  
Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.
- Böschungen/ Stützmauern**  
Die für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern (incl. Fundamente) sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen die zur Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Oberflächenbefestigung**  
Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen („Ökopflaster“). Eine Befestigung privater Flächen mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

## 8. Hinweise

- Sicherung von Bodendenkmälern**  
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG HE) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Schutz des Mutterbodens gem. § 81 Abs. 2 Nr. 4 HBO**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarsten Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.
- Verwertung von Bodenaushub**  
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdabfalls sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.  
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m<sup>3</sup> Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAuBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.
- Trinkwasserschutzgebiete**  
Der Änderungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „TB Schwarzenborn“ der Stadt Schwarzenborn. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Berücksichtigung von Gehölzen (Gehölzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**  
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. § 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Stäucher und lebende Hecken einzuhalten sind.  

<b>Bäume</b>	- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Weiß-Buche)	- Betula verrucosa (Sand-Birke)	- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Malus sivestris (Wildapfel)	- Prunus communis (Wildbirne)	- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)	- Quercus robur (Stiel-Eiche)	- Salix caprea (Salweide)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)	- Sorbus aucuparia (Geme. Eberesche)	- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)	- Tilia cordata (Winter-Linde)	- Sambucus racemosa (Traubenholun.)
<b>Sträucher</b>	- Cornus sanguinea (Blut. Hartrieel)	- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)	- Prunus spinosa (Schlehe)	- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)	- Rosa canina (Hunds-Rose)	- Rhamnus frangula (Faubaum)
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder)	- Viburnum opulus (Geme. Schneeball)	- Salix purpurea (Purpur-Weide)
<b>Hecken</b>	- Acer campestre (Feld-Ahorn)	- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)	- Prunus spinosa (Schlehe)	- Crataegus monogyna
<b>Obstbaumhochstämme</b>	- Jakob Leibel	- Gr. Kasselner Renette
- Rote Stern-Renette	- Röhler Eisapfel	- Gr. Rheinischer Bohnapfel
- Blaue Hausweitsche	- Trendelburger Calville	- Gute Graue
- Hinweise zu Satzungen**  
**Stellplatzsatzung**  
Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf eigenem Grundstück entsprechend der städtischen „Stellplatz- und Ablösesatzung“ anzulegen.  
**Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**  
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Störmerwiesen“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.  

Die Festsetzungen der seit dem 30.04.2002 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Störmerwiesen“ (Teilplan A), die den 2. Änderungsbereich betreffen, verlieren ihre Gültigkeit.

## Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvorordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.11.2018 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Störmerwiesen“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2019 bekannt gemacht. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wendet die Stadt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB an.

**Öffentliche Auslegung**  
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.05.2019 bis 01.07.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2019 öffentlich bekannt gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Störmerwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 22.08.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Schwarzenborn, den 11. Sep. 2019  
  
 Bürgermeister

**Ausfertigerungsvermerk**  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenborn am 22.08.2019 beschlossenen Satzung.

Schwarzenborn, den 11. Sep. 2019  
  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung/ Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweis zur Bekanntmachung**  
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beschlossene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

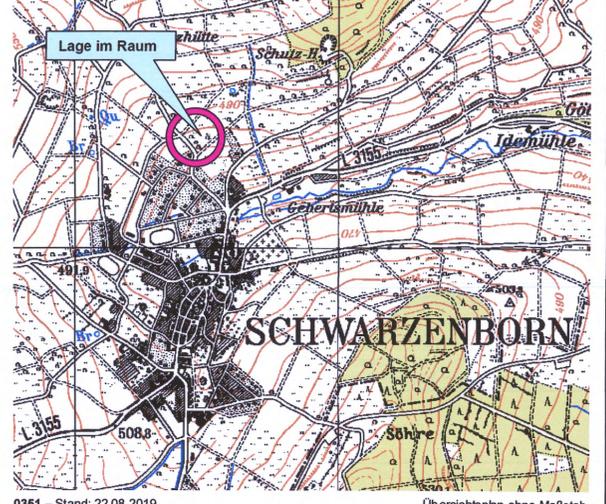
Schwarzenborn, den 25. Sep. 2019  
  
 Bürgermeister

**Planunterlage**  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg/Erze, den 05. SEP. 2019  
  
 Amt für Bodenmanagement und Forstwesen  
 Im Auftrag  
 Techn. Amtsrat

## Stadt Schwarzenborn

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Störmerwiesen“



0351 – Stand: 22.08.2019 Übersichtspl. ohne Maßstab

## Planzeichenerklärung

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>Grünflächen</b>  | <b>Sonstige Planzeichen</b>   |
|  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO   |  Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB   |  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs      |
| <b>Baugrenzen</b>  |  Öffentliche Verkehrsgrünfläche  |  Flurgrenze                                  |
|  Baugrenze  | <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>  |  Flurstücksgrenze, vorhanden                 |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  Regenrückhalteflächen   |  Flurstücksgrenze, geplant                   |
|  Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, Gehweg und Öffentliche Verkehrsgrünfläche | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   |  Nummer der Grünfläche, z.B. 1               |
|  Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbenutziger Bereich   |  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB |  Bebautes Grundstück, noch nicht eingemessen |
|  |  Baum Neuanpflanzung   |  Abriss Gebäude                              |

**Büro für Stadtbaugeswesen**  
 Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauschicht - Stadtplaner  
 Hönnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde  
 Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de