



Gemeinde Bad Sooden-Allendorf
 Gemarkung Bad Sooden-Allendorf
 Flur 25
 Maßstab 1 : 500

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

Homburg (Efze), den
 Amt für Bodenmanagement Homburg/Efze
 Im Auftrag

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Klausberg", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit den Hinweisen amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekanntgemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (§§ 16 u. 19 BauNVO)

FH 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, §§ 16 u. 18 BauNVO; FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Hecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vorhandene Flurstücksgrenzen

42/1 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

3,0 Bemaßung in Metern

Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WR	
Grundflächenzahl	0,3	o
	Bauweise	
	FH 10,0 m	Firsthöhe

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Klausberg", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, am als Sitzung **beschlossen**.

Bad Sooden-Allendorf, den
 Hix
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Klausberg", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf am beschlossenen Sitzung.

Bad Sooden-Allendorf, den
 Hix
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Bad Sooden-Allendorf, den
 Hix
 Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete - WR (§ 3 BauNVO)
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten (WR) folgende Nutzungen nach § 3 (1) bis (4) zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
 (3) Nach § 3 (2) und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (4) Die Nutzungen gemäß 3 (4) sind zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,3) und eine maximale Firsthöhe (10,0 m) festgesetzt.
 (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.
 (3) Außer für Solaranlagen und untergeordnete Bauteile (Schornstein, Lüftungsrohre) ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.
 (4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die Höhe der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.
 (5) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.
 (6) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Reinen Wohngebiete zulässig. Garagen und Carports sind nur im Abstand von 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur erschließenden Straße zulässig.
 (2) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser und Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Bauplatz mindestens 1 Obstbaum einheimischer Hochstammarten, Stammumfang 10/12, anzupflanzen. Die Anpflanzung muss spätestens im Folgejahr der Baumaßnahme erfolgen.

2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)

In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig.

2.9 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung
 (a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 (b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
 (c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 3,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.
 (d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.10 Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Die zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzten Flächen sind unter Beachtung der verkehrsrechtlichen Bedingungen und Sichtbeziehungen nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen haben mit heimisch und standortgerechten Gehölzen, 2 xv, 60/100, im Abstand von 1,5 x 1,50 m zu erfolgen.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
 (3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

2.11 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

(1) Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.
 (2) Auf dem Grundstück sind zur ökologischen Aufwertung in den das Grundstück umgebenden Strukturen bzw. neuen Gebäuden oder vorhandenen Bäumen im privaten Bereich mind. 3 Halbhöhlenbrüterkästen sowie 2 Sperlingskästen anzubringen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

3.3 Werbeanlagen

(1) Leuchtreklame ist in den Reinen Wohngebieten unzulässig.
 (2) Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe eines Gebäudes maximal aber 3,5 m über der OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Zäune und Heckenanpflanzungen zulässig.

4 Hinweise

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Bad Sooden-Allendorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
 Bodeneingriffe sind vor Durchführung zwingend mit der Denkmalfachbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE abzustimmen."

(2) Altlasten - Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.
 Bei Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebene Merkblatt "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.
<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen vorhandener Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG erfolgen.

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Bad Sooden-Allendorf

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzhausen • Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

Stadt Bad Sooden-Allendorf
 Werra-Meißner-Kreis

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Klausberg", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf

Maßstab 1 : 500 Stand 05/2024