



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind darüber hinaus nicht zulässig:
 1. nicht störende Handwerksbetriebe
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**
 1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Höhe von 10 m, gemessen an der Oberkante (OK) des der Hauptfirstlinie Gebäudes, nicht überschreiten.
 1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 7 m, gemessen an der Oberkante der Attika des obersten Geschosses, nicht überschreiten.
 1.2.3 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der mittlere natürliche Geländeanschnitt an der talseitigen Außenwand (im Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).
- 1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.4 Baugrenzen/ Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 1.4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. In Ecklagen an zwei öffentlichen Straßen können Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass sich vor der Garagen-/Carportöffnung ein mind. 5 m langer Zufahrtsbereich befindet.
- 1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
 1.5.1 Alle vorhandenen standortgerechten, heimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen. Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
 1.5.2 Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern. (Hinweis: Auf den Grundstücken mit Anschluss an die freie Landschaft sind die Gehölzanpflanzung vorrangig auf den festgesetzten privaten Grünflächen angepflanzt werden.)
 1.5.3 Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen).
 1.5.4 Grundstückseinfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugraben sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
- 2.1 Dachgestaltung**
 Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach ist das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des darunter liegenden Geschosses baulich zurück zu versetzen (Staffelgeschoss). Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig.
- 2.2 Dachaufbauten**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen auf geneigten Dächern Dachaufbauten und -anschnitte, wie z. B. Giebeln, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Dachaufbauten, -anschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.
- 2.3 Fassadengestaltung**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig. Fassadenflächen sind zu verputzen. Ausnahmen hiervon können für Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteintoptik zugelassen werden.
- 2.4 Einfriedigungen zur Straßenseite**
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Einfriedigungen auch in Kombination zulässig:
 • Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
 • Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
 • Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**
- 3.1 Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**
 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 HAuBoSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)**
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 GFZ Geschossflächenzahl
 GRZ Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 o Offene Bauweise
 Baugrenze
- Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**
 0°-40° Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Grünflächen
- Aufschließende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**
 Nach § 23 HWG gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen. Die Zulässigkeit zur Errichtung von Nebenanlagen und Erschließungsanlagen tritt erst mit Vorliegen einer Genehmigung gem. § 22 HWG ein.
- 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)**
 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 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
 GW III B Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Zone III B (StAnz. 02/91, S. 0089)
 Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

- 3.3 Bodenschutz**
 Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
 1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist zu sichern und vorordentlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zu Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
 2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
 3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Fauchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
 4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
 5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
 6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
 7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
 8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- 3.4 Grundwasserschutz**
 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsamt Stadallendorf des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, S. 2373, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.
- 3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
 Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.
- 3.6 Minderung der Lichtverschmutzung**
 Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- 3.7 Schutz von Versorgungsleitungen**
 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baupflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
- 3.8 Vegetations- und Wurzelraumschutz**
 Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.
- 3.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen**
 Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 NachbG die doppelten Abstände.
- 3.10 Koordinierung der Erschließungsplanung**
 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind möglichst frühzeitig (mind. 4 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Hierzu zählen insbesondere:
 • Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Str. 4, 35389 Gießen
 • EnergieNetz Mitte GmbH, Bahnhofstr. 1, 35260 Stadallendorf
- 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
- 4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume (für die innere Durchgrünung):**
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.2 Sträucher:**
Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdom
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Alnus frangula - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- 4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia - Wein
Lonicera caprifolia - Geißschlinge
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen
- 4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume:**
Äpfel:
Bismarckapfel
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Stückirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Frühe Rote Muckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze
Sauerkirschen:
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe
Pflaumen/Zwetschen:
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
Winterzironenapfel

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Amöneburg hat in ihrer Sitzung am **17.09.2018** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "In den Trieschgärten" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **15.11.2018**.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **15.11.2018**.

3. BETEILIGUNG DER BERICHTIGTEN BEHÖRDEN
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **20.11.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **18.02.2019** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen.

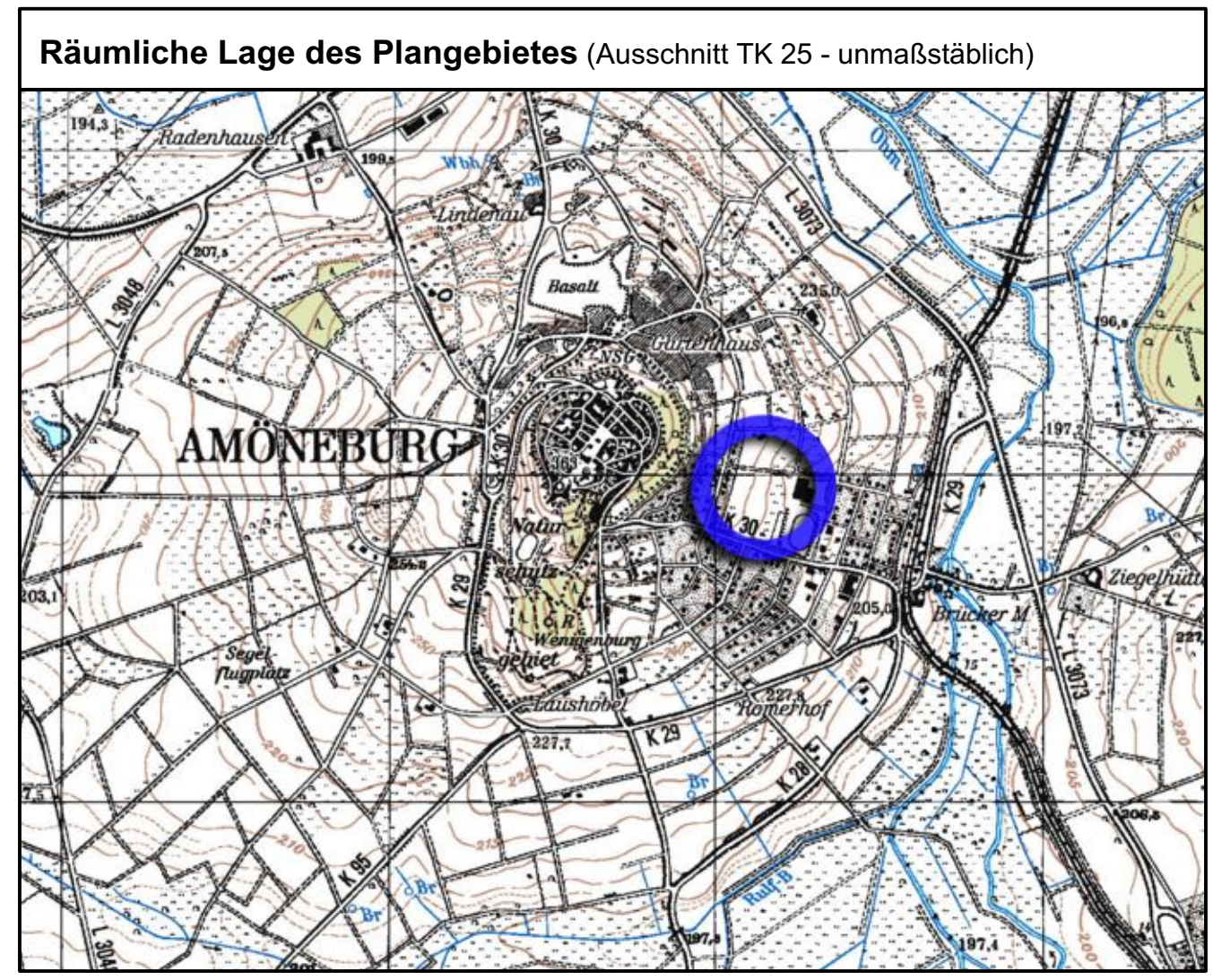
Stadt Amöneburg, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO in Kraft.

Stadt Amöneburg, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Amöneburg Kernstadt

Bebauungsplan "In den Trieschgärten"
 – *Bebauungsplan gem. § 13b BauGB* –

Planungsstand: 02/2019 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: Trieschgaerten_Planurkunde.vwx | Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
 35096 Weimar (Lahn)
 FON 05426/92078 • FAX 05426/92077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000