



## Bebauungsplan

### „Über den Höfen“ Hessisch Lichtenau, Stadtteil Velmeden

#### Legende:

|  |                               |  |                              |
|--|-------------------------------|--|------------------------------|
|  | Bebauung, vorhanden           |  | Ausgleichsflächen            |
|  | Bebauung, geplant             |  | Galleriewald                 |
|  | Fahrbahnen                    |  | Sträucher, Gehölze           |
|  | Randstreifen/Seitenraum       |  | Bäume                        |
|  | Ufersaum, Versaumung          |  | Bach                         |
|  | Hausgärten/Grundstücksflächen |  | Grenze des Geltungsbereiches |

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

|                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WA</b>      | <b>Allgemeines Wohngebiet</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO                        |
| <b>II</b>      | <b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO        |
| <b>GRZ 0,3</b> | <b>Grundflächenzahl GRZ</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO                         |
| <b>GFZ 0,6</b> | <b>Geschossflächenzahl GFZ</b><br>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO                      |
| <b>o</b>       | <b>offene Bauweise</b><br>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO                              |
|                | <b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB                       |
|                | <b>Baugrenze</b><br>§ 23 (3) BauNVO                                                     |
|                | <b>überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 23 (3) BauNVO                                 |
|                | <b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB<br>Straßenbegrenzungslinie<br>Fußweg |
|                | <b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</b><br>§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB      |
|                | <b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft</b><br>§ 9 (1) Nr. 20 BauGB |
|                | <b>Leistungsrechte zugunsten der Wasserwirtschaft</b><br>§ 9 (1) Nr. 21 BauGB           |



**Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



**Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



**Grenze des räuml. Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB

#### Beispiel / Erläuterung der „Nutzungsschablone“:

|                           |                |                |                        |
|---------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | <b>WA</b>      | <b>II</b>      | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | <b>GRZ 0,3</b> | <b>GFZ 0,6</b> | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise                  | <b>o</b>       |                |                        |

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

Als Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6, einer maximal zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen sowie einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF) geregelt.

Für die Ermittlung der Grundfläche gelten uneingeschränkt die Regelungen des § 19 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht mitzurechnen.



### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt. Bebauungen sind in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig.

### **Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie wasserdurchlässig (Abflussbeiwert  $\leq 50\%$ ) gestaltet und für jeden Stellplatz ein großkroniger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Planeinzeichnung als Fußweg und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Gleichberechtigungstraßen („Verkehrsberuhigte Bereiche“) herzustellen sind.

Beim Ausbau der Verkehrsflächen evtl. entstehende Böschungen sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden.

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen sowie die aus der Planzeichnung hervorgehenden Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

### **Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auch als Ausgleichsmaßnahme zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher sind als gewässerbegleitende Gehölzpflanzung aus standortgerechten Arten der Uferweidengebüsche (*Salix albae*), insbesondere Mandel-Weide (*Salix triandra*), Flecht-Weide (*S. viminalis*) und Korb-Weide (*S. purpurea*), herzustellen. Die Gebüschreihen sind zweireihig (Abstand 1,50 m) auf Lücke und mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe anzupflanzen. Sie sind durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall einzelner Pflanzen im Sinne der gewässerbegleitenden Gehölzpflanzung zu ergänzen.

#### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall einzelner Pflanzen im Sinne freiwachsender Gehölzpflanzungen zu ergänzen.

#### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich Teil A festgesetzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nur zum Zwecke der Gewässerunterhaltung bzw. -freihaltung zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich Teil B festgesetzten Flächen (4.213 m<sup>2</sup>) sind als Wildobstwiese festgesetzt. Obstbäume sind als hochstämmige Wildobstarten in einem Pflanzraster von 10 m x 10 m zu pflanzen. Ausfallende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die bisherigen Ackerflächen sind durch Selbstberasung und durch eine extensive Pflege auf Dauer zu einer Wiesenbrache zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen ist alle zwei Jahre durchzuführen.

### **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 24 % den im Bereich der Verkehrsflächen zulässigen Eingriffen und zu 76 % den im Bereich der Baugrundstücke zulässigen Eingriffen zugeordnet.

## **Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Werden Bodendenkmäler gefunden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketznerbachstraße 11, 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen.

Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Hessisch Lichtenau oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG).

### **Bahnanlagen**

Den westlich an den Geltungsbereich Teil A angrenzenden Bahnanlagen dürfen keine Oberflächen- und sonstige Abwässer zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der Bahnanlagen verändert werden. Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf bzw. an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt. Bei einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Bahnanlagen ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Wasserschutz**

Gemäß § 70 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist in den Uferbereiche (10 m landseits der Böschungskanten) des im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Bachlaufes

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,

- 
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
  4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient, nicht zulässig.

Der Geltungsbereich Teil B liegt im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Walburg“ (siehe Verordnung vom 23.07.1990, St. Anz. 32/1990, Seite 1573 und gleichfalls im Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Epterode“ der Stadt Großalmerode (siehe Verordnung vom 22.01.1970, St. Anz. 11/1970, Seite 59).

## **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der folgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung vor dem 20. Juli 2004,
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. der Planzeichenverordnung (PlanzV),
4. der Hessischen Bauordnung (HBO)  
in der jeweils zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.