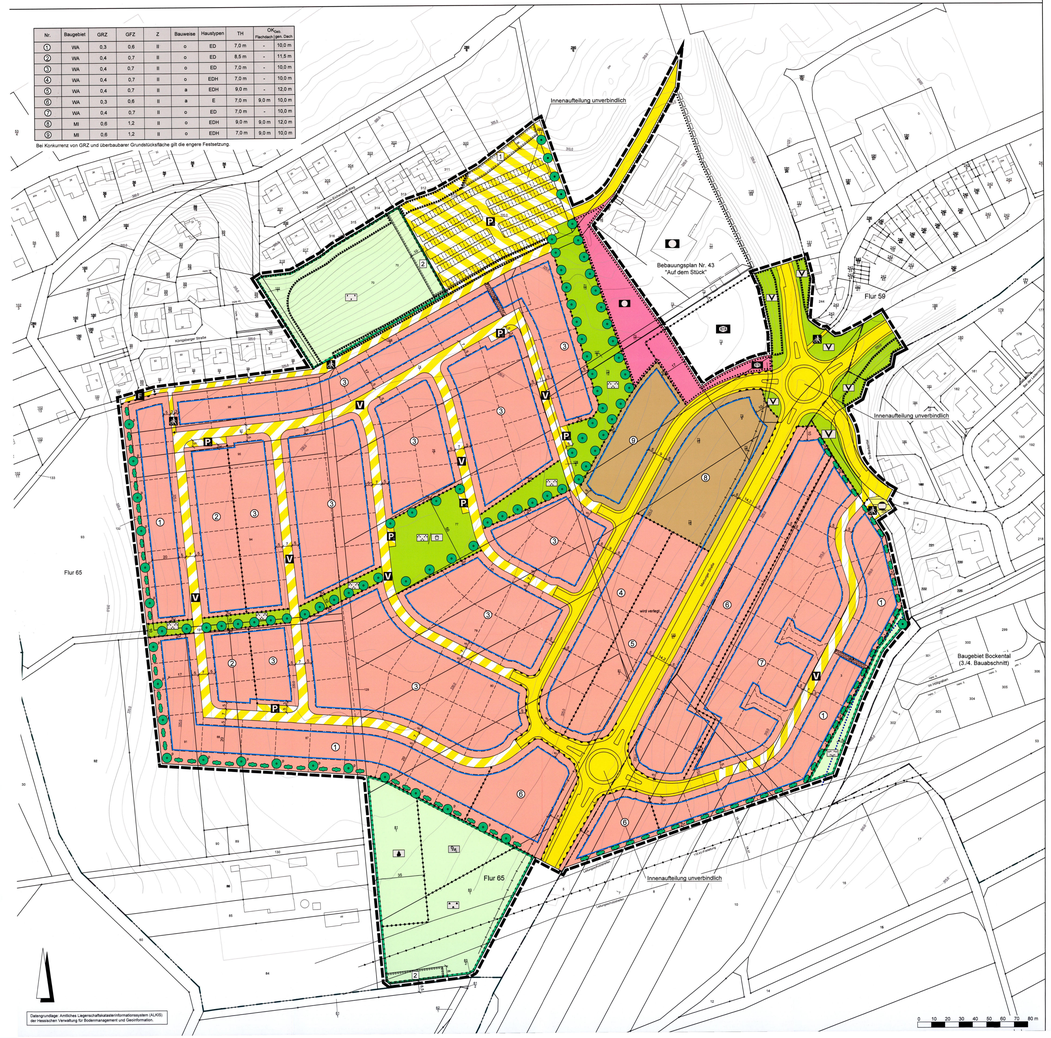
Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44 "An der Marburger Straße"



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hauptgeschoss	TH	OKGes. Planstraßen geh. Gehw.
1	WA	0,3	0,6	II	o	ED	7,0 m	10,0 m
2	WA	0,4	0,7	II	o	ED	8,5 m	11,5 m
3	WA	0,4	0,7	II	o	ED	7,0 m	10,0 m
4	WA	0,4	0,7	II	o	EDH	7,0 m	10,0 m
5	WA	0,4	0,7	II	a	E	9,0 m	12,0 m
6	WA	0,3	0,6	II	a	E	7,0 m	9,0 m 10,0 m
7	WA	0,4	0,7	II	o	ED	7,0 m	10,0 m
8	MI	0,6	1,2	II	o	EDH	9,0 m	12,0 m
9	MI	0,6	1,2	II	o	EDH	7,0 m	9,0 m 10,0 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 65 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt gemäß Ziffer 1.3.1. hier:
- OKGes. — Oberkante Gebäude (vgl. Ziffer 1.3.3)
- TH — Traufhöhe (vgl. Ziffer 1.3.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise: Es dürfen die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen.
- E — Einzelhauser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhauser zulässig
- EDH — Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
- Öffentliche Verwaltungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- A — Rad- und Fußweg (öffentlich)
- E — Einzelhausgewege (öffentlich)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Z — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- P — Parkfläche (öffentlich)
- P — Parkfläche (privat)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 110 kV-Freileitung (nicht eingemessen)
- Gasleitung (wird verlegt)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Einfahrung)
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Neuanlage)
- Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen
- Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.2)
- Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.3)
- Anpflanzung von Lautstrauch
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Index Pflanzmaßnahme (vgl. Ziffer 1.11.5 und 1.11.6)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Frankenberg (Eder) und den Trägern der Ver- und Entsorgung (EGF mbH, Abwasserverband Frankenberg) zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Gewässerrandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 8 und das Mischgebiet Nr. 9 sind 9 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die jeweilige Straßenoberkante, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bezugsseite.

1.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 7 gilt: Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück.

1.3.3 Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attikabeschluss (über dem tiefsten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 sind 6 gilt: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:

Bei der Ermittlung der Geschosszahlen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (i.S. der HBO) sind, entsprechend der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

1.6.1 Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

1.6.3 Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.7.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 4 und 7 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

1.7.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gewege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von unbegrünten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, wetteruffige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Fugenpflaster, zu befestigen.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.9.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Neuanlage)

Maßnahmenempfehlung: Für die Neuanlage des Grünlandes sind mindestens 100 m² der Grünlandansaaten aus dem als Parkfläche ausgewiesenen Bereich des Plangebiets hierhin umzusiedeln (z.B. durch Plaggendeckenpflanzung. Auf den übrigen Flächen ist zur Neuanlage von Grünland regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Anschließend ist die Fläche als ein- bis zweischürige Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.9.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Einfahrung)

Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind als ein- bis zweischürige Grünland zu bewirtschaften. Vorhandene Bestände der Wiesblättrigen Lupine (*Lupinus polyphyllus*) sind manuell zu entfernen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.9.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen sind 20 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Neben Kulturpflanzen auch Wildobstgehölze zulässig. Bei Ausfall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung zu tätigen. Der Unterwuchs ist als Extensivgrünland anzulegen (siehe 1.9.1).

1.9.4 Entwicklungsziel: Reptilienhabitat - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse (Lacerta agilis)

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen ist ein Steinriegelkomplex in drei Teilabschnitten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zudem sind zwei Steinschüttungen und zwei Sandlinsen anzulegen. Die dürrgen Flächen sind als Eiablagerungsplatz herzustellen (siehe 1.9.1). Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine mehrschürige Mahd im Jahr bei Bedarf zulässig.

1.9.5 Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende invasive Neophyten (z.B. Herkulesstaude, Indisches Springkraut) sind regelmäßig zu entfernen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

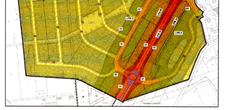
1.10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im nachfolgenden Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (i.A.bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) einander wie folgt zugeordnet sind.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (i.A) [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	$>80^{a)}$	$>80^{a)}$

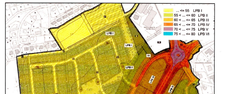
a) Für maßgeblichen Außenlärmpegel (i.A > 80 dB(A)) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Maßgeblicher Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche nach DIN 4109: tags



(Darstellung Obergeschoss, Firsthöhenbegrenzungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche nach DIN 4109: nachts



(Darstellung Obergeschoss, Firsthöhenbegrenzungen)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. bei Nachbauten, bei geringeren Immissionsmähnen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.10.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebieten ☰ III die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit lauteroff verbrauchender Energequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumlüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.11.1 Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Planfeststellung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Die nach baulanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 18-20 cm)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzenart anzulegende Baumreihe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.2 Je Baumumfeld (Kennzeichnung: Pr in der Planzeichnung) ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.11.3 Je Baumumfeld (ohne Kennzeichnung) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Artenliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 25 - 30 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzenart anzulegende Baumreihe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.4 Je Strauchrotte0 in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.11.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index 1 ist eine geschlossene Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierbei sind in die vorhandenen Bestandsgehölzen ausschließlich Wechselnder (Hängeäsche, Schwarzerle, Weiden) zu pflanzen.

1.11.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index 2 ist jeweils eine geschlossene Laubholzreihe unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind mind. 50 % dornenerzeugende Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste 2 unter Ziffer 3.1. Sträucher mit dornenerzeugenden). Strauher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Ein Pflegeschnitt ist einmal jährlich zulässig.

1.11.7 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Teilgaragen sind mit einer Einsaatlage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

1.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

1.13 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Teilplans 1 sowie des Teilplans 2 (Plankarte 1 bis 3) zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 5 und 7 gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 48°. Zur Verwendung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Garagen und abweichende Dachformen zulässig.

2.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 und das Mischgebiet Nr. 8 und 9 gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 48° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

2.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf Dachterrassen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachgauben (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei Dachneigungen über 30° sind Dachgauben zulässig Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen. Die Gaubenmitte zwischen den Hauptdächer, seitwärts gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten. Die vordere Außenwand der Dachgaube muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückspringen.

2.3 Stellplatzgrössen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Stellplatzgrössen sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig um mind. 3,0 m zurückzusetzen.

2.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der dingten Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.6 Befestigung Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 HBO)

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, wetteruffige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

2.7 Grundstückseinfriedungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.7.1 Stein- , Kies- , Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem Hessischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Wasserrückhalt oder/oder/ auf den Gebäuden oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.7.2 Mind. 35 % der Grundstücksfreifläche sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den baulanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.8 Stützmauern und Hangbefestigungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.8.1 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Stichmauerwerk und Stichbeton sind unzulässig.

2.8.2 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangfestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Malus sylvestris - Wildapfel
Acer platanoides - Spitzahorn	Prunus cerasifera - Kirschpflaume
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Betula pendula - Hängebirke	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Carpinus betulus - Hainbuche	Pyrus communis - Birne
Fraxinus excelsior - Esche	Pyrus pyraster - Wildbirne
Prunus avium - Vogelkirsche	
Prunus padus - Traubenkirsche	
Populus tremula - Espe/ Zitterpappel	
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Salix alba - Silber-Weide	
Sorbus aria/mendata - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus catharctica - Kreuzdorn*
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Gewöhnlicher Hundsrose
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Crataegus monogyna - Weißdorn*	Rubus caesius - Kriechbeere*
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rubus fruticosus - Brombeere*
Frangula alnus - Faulbaum	Salix caprea - Salweide
Genista tinctoria - Färberginster	Salix purpurea - Purpurweide
Ligustrum vulgare - Liguster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
*) dornenreiche Gehölze	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte	Lonicera periclymenum - Wald-geißblatt
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Waldrebe	Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aubertii - Knöterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-hortensie	Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Frankenberg (Eder) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

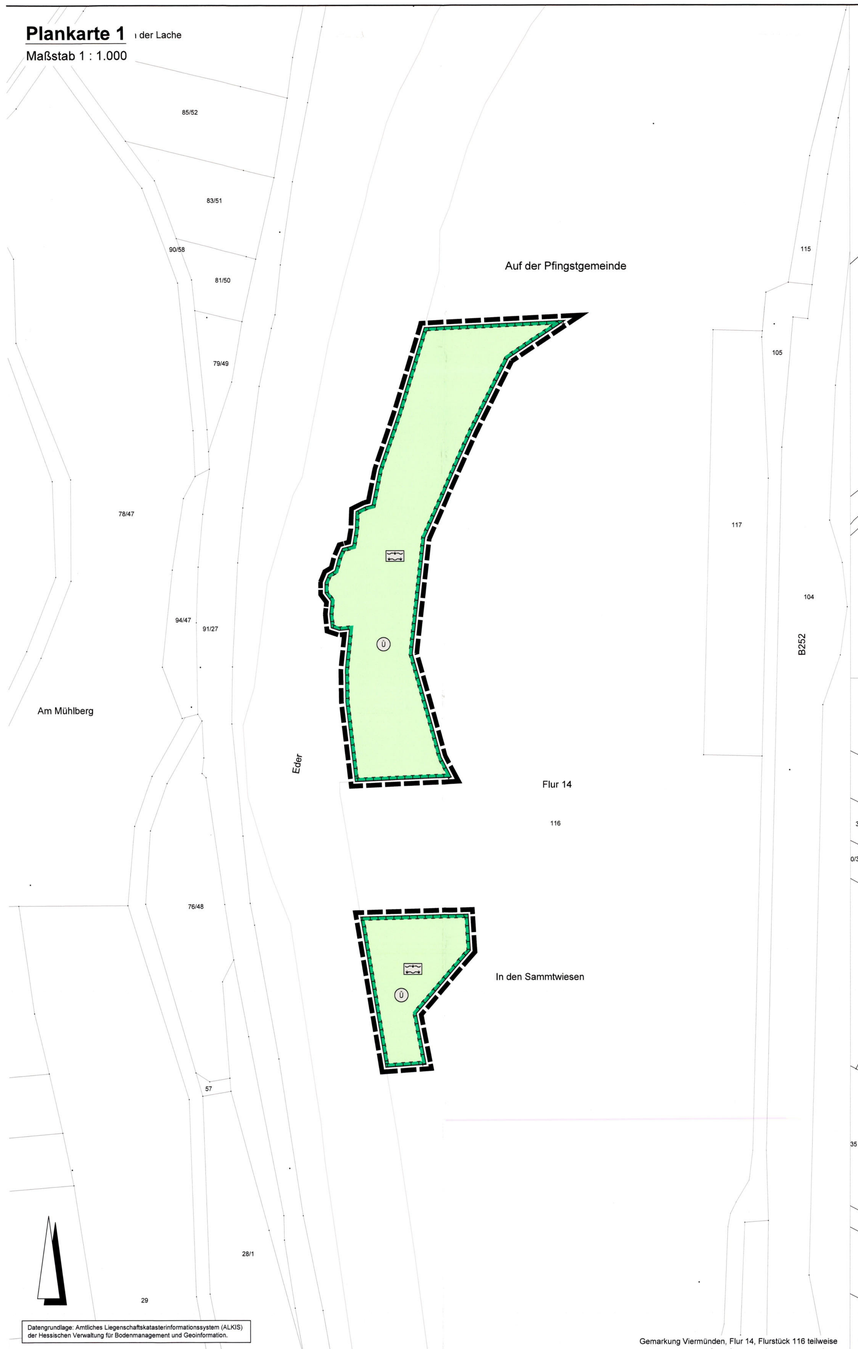
3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4.3 Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken jeweils eine Retention zu schaffen. Das durch die Bebauung auf den jeweiligen

Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44 "An der Marburger Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 14 — Flurnummer

116 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Entwicklungsziel: Naturnahe Auenstrukturen

Entwicklungsziel: Naturnaher Fließgewässerabschnitt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.1.1 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen ist jeweils ein Brachestreifen in Kombination mit einem einjährigen und einem weiteren zweijährigen Blühstreifen anzulegen. Hierzu ist die jeweilige Gesamtfläche der Länge nach gleichmäßig in drei Teile zu untergliedern. Die Nutzungsform hat auf den Flächenteilen jährlich zu rotieren. Im Frühjahr des Anlagejahres ist der Oberboden für den vorgesehenen Brachestreifen mit dem Grubber zu pflügen. Danach ist dieser Flächenabschnitt für ein Jahr sich selbst zu überlassen und im zweiten Jahr als Blühstreifen anzulegen. Auf den beiden anderen Flächenteilen hat im Frühjahr des Anlagejahres die Einsaat einer geeigneten Blühmischung in einer dünnen Aussaat-stärke zu erfolgen. Einer dieser Flächenteile ist im nächsten Frühjahr mit dem Grubber zu pflügen und als Brachfläche anzulegen, der andere Flächenteil verbleibt in diesem Jahr unverändert als zweijähriger Blühstreifen. Eine Düngung ist unzulässig.

1.1.2 Entwicklungsziel: Naturnahe Auenstrukturen

Maßnahmenempfehlung: An geeigneten Stellen sind zur Strukturverbesserung des Gewässers durch Sohlerweiterungen Inselstrukturen, Kiesbänke, Flach- und Steilufer anzulegen. Standortfremde Gehölze sind unter Schonung der vorhandenen, heimischen und standortgerechten Bäume zu entfernen. Im Anschluss daran sind jegliche Nutzungen aufzugeben. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.1.3 Entwicklungsziel: Naturnaher Fließgewässerabschnitt

Maßnahmenempfehlung: Zur Strukturverbesserung ist die Gewässersohle aufzuweiten. An geeigneten Stellen sind Inselstrukturen, Kiesbänke, Flach- und Steilufer anzulegen. Innerhalb der übrigen Flächen ist bei Bedarf eine einmalige Instandsetzungspflege mit Entfernung des Grasfizes sowie der vorhandenen Verbuschung (inklusive des flächigen Gebüschaufwuchses) durchzuführen. Artenreiche Säume sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Neuanlage von Grünland ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Grünlandflächen sind zweischürig zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Rindern zulässig.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.05.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.11.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.11.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.08.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im in der Hessischen/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) und auf der Internetseite www.frankenberg.de.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Frankenberg (Eder), den 15. Feb. 2021

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __.__.____

Frankenberg (Eder), den __.__.____

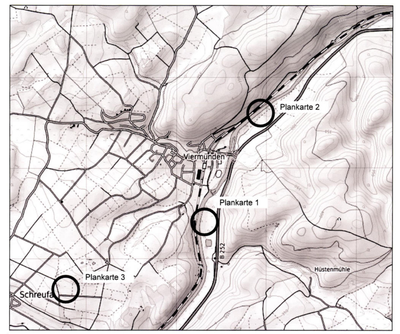
Bürgermeister

PHILIPP SOLDAN STADT FRANKENBERG EDER

Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44

"An der Marburger Straße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung
Teilplan 2/2

Stand:	14.11.2019 07.08.2020 20.10.2020
Projektleiter:	Roeßing
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	203119