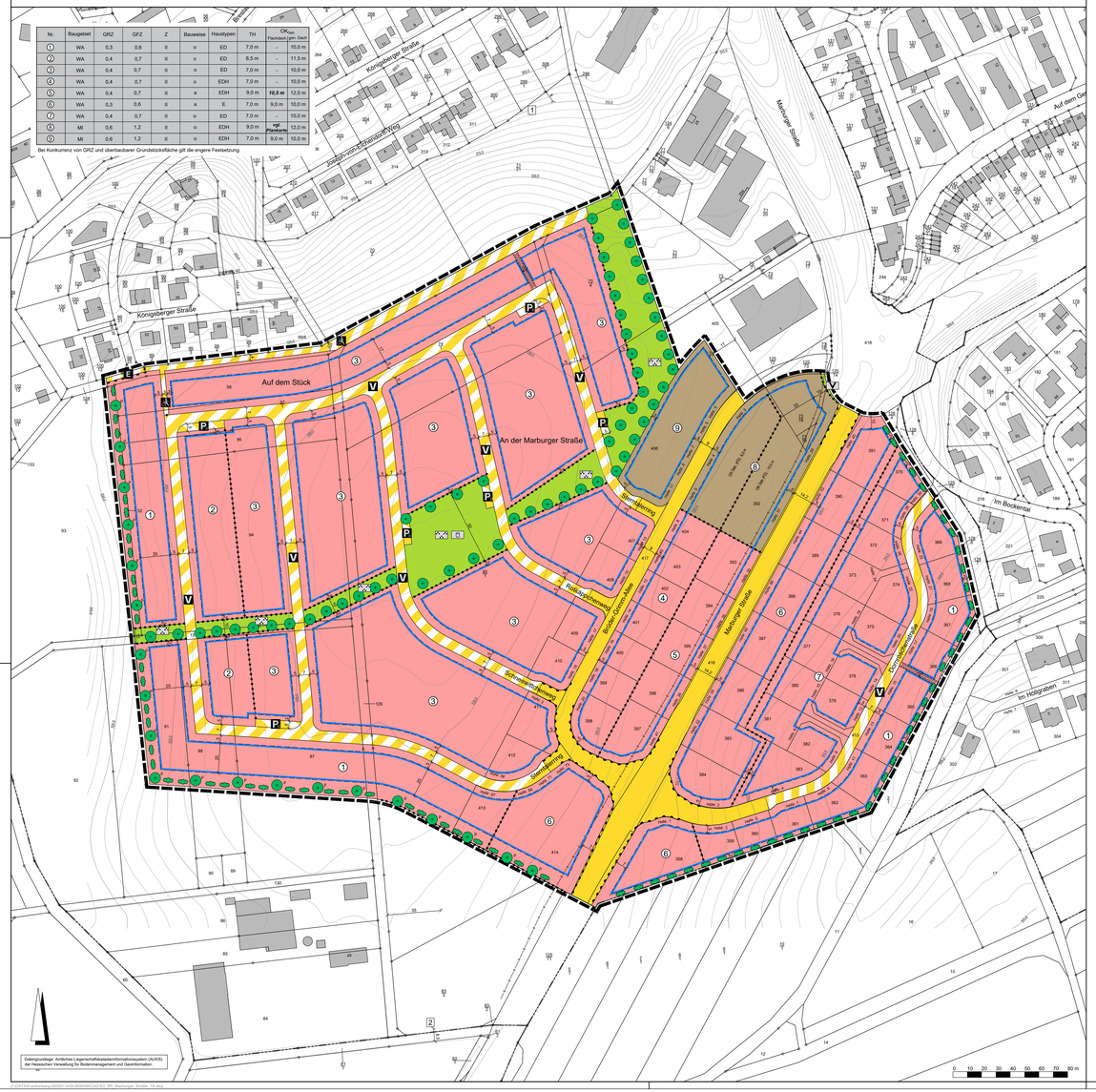
Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44a "An der Marburger Straße I"

(1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "An der Marburger Straße")



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	TH	$OK_{Gem.}$ Flachdach	$OK_{Gem.}$ geneigtes Dach
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	o	EDH	EDH	**10,5 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	vgl. Planeintr.	12,0 m
9	MI	0,6	1,2	II	o	EDH	7,0 m	9,0 m	10,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Frankenberg\20051145\SUDO\ACSE2_BP_Marburger Straße_1B.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 65 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen 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:
- $OK_{Gem.}$ — Oberkante Gebäude (vgl. Ziffer 1.3.3)
- TH — Traufhöhe (vgl. Ziffer 1.3.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Gasleitung (wird verlegt)

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Ö — Spielplatz
- V — Verkehrsbegleitgrün

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

- A — Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.2)
- A — Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.3)
- A — Anpflanzung von Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen

- 250 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)

Vorbemerkungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der nachfolgenden Punkte:

- Aufnahme der Zulässigkeit von Flachdächern auch für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 (siehe Ziffer 2.1.1 und 2.1.2).
- Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante Gebäude für Flachdächer von 10,5 m über Bezugspunkt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5.
- Aufnahme einer differenzierten Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude für Flachdächer für das Mischgebiet Nr. 8.
- Aufnahme einer Gestaltungsvorschrift in Bezug auf die Ausbildung von Staffelgeschossen für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und das Mischgebiet Nr. 8 (siehe Ziffer 2.3.1).
- Regelung der Anzahl an Grundstückszufahrten je Baugrundstück und Begrenzung dieser auf eine maximale Breite von 6 m (siehe Ziffer 1.8).
- Festlegung, dass bei mehr als zwei Einzelstellplätzen auf dem Grundstück, hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einzelstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen ist (siehe Ziffer 2.6.1 und 2.6.2).

Alle sonstigen baupläne/grundrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 44 „An der Marburger Straße" für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen gelten unverändert fort.

Die in den textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen sind in **fett** gekennzeichnet.

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 6 und das Mischgebiet Nr. 8 und 9 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

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 Attika-Abschluss über dem letzten 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 und 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 Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich 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. Sie 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.

1.7.1 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.

1.7.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

1.8 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

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

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

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

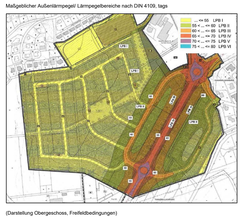
1.10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

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 in nachfolgenden Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La 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 (La)[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	VII	> 80[a]

[a] für maßgeblichen Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Maßgeblicher Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, tags



(Darstellung Obergeschoss, Freiflächenbedingungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, nachts

(Darstellung Obergeschoss, Freiflächenbedingungen)

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. im Nachtzeitraum, bei geringeren Immissionswerten, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den 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 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Räumen mit Lärmpegelbereichen ≥ III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensterstarrgen 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 Raumbelüftung 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 Arteliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Die nach baupläne/grundrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Arteliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindeststammumfang: 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 Pflanzmaat anzulegende Baumscheibe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.2 Je Baumyrmthol (Kennzeichnung P) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Arteliste 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 Baumyrmthol (ohne Kennzeichnung) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Arteliste 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.

Arteliste (Artenempfehlung):

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

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus columa	- 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 Pflanzmaat anzulegende Baumscheibe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.4 Je Strauchpotinl in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Arteliste 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 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage 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 dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

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 4 und 7 gilt:*** Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 48°. Zur Dacheindeckung 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.

2.1.2 ***Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 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 Dacheindeckung 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 Dachtreppen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und 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 Dachtreppen 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)

2.2.1 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 Gaubenkehle zwischen dem Dachaufsatz und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten. Die vordere Außenwand der Dachgaube muss mind. 50 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückspringen.

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

2.3.1 ***Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 8 gilt: Bei Gebäuden, die entlang der Marburger Straße errichtet werden, sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses gegenüber der Marburger Straße um mind. 1,5 m zurückzusetzen.***

2.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Staffelgeschosse 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 straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen 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)

Stellflächen 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. 4 HBO)

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

2.6.2 Werden mehr als zwei Einzelstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einzelstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen.

2.7 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.7.1 Stein-, Kies-, Split- 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 klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das eiserne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.7.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen 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 baupläne/grundrechtlichen 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 Sichtmauerwerk und Sichtbeton 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 Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Arteliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Betula pendula - Hängebirke	Prunus dic. 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/intermedia - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Arteliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus catharctica - Kreuzdorn*
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerenstraucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Crataegus monogyna - Weißdorn*	Rubus caesius - Kratzbeere*
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	

Arteliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte	Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
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. - Weigela

Arteliste 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 wasserrechtliche 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 Baugrundstücken zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden. Für jedes Baugrundstück ist eine separate Regenwasserzisternenanlage zu konzipieren. Die maximal zulässige Absaltmenge, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird, wird vom Abwasserwerk Frankenberg in Form einer Bemessungsgrenzenpenze vorgegeben. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

3.5 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemeint, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.6 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK WW) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauthahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Verseigkeitg oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumungsmaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl