

# Bebauungsplan Nr. 9 „Südlicher Rübenweg“

Stadt Schwalmstadt  
Stadtteil Niedergrenzbach - Schwalm-Eder-Kreis

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) BauNVO

Zulässig sind  
Wohngebäude (§ 4 (2) Ziffer 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind  
der Versorgung des Gebiets dienende Läden,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende  
Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Ziffer 2 BauNVO), Anlagen für  
kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke (§ 4 (2) Ziffer 3 BauNVO) sowie die gemäß §  
4 (3) Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende  
Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe  
und Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

0,2 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,  
durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird  
ist bis auf eine GRZ von 0,3 zulässig.

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

9,00 m Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m im Mittel  
ab Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche in  
der Mitte des Gebäudes.

7,50 m Die maximale Traufhöhe beträgt 7,50 m im Mittel  
ab Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche in  
der Mitte der Gebäude-Längsachse.

30° Bei zweigeschossiger Bauweise sind aus-  
schließlich Sattel- oder Zeltdachformen mit einer  
maximalen Dachneigung von 30° zugelassen.

Dachneigung und Dachform bei eingeschossiger  
Bauweise ohne Einschränkung.

Dachgauben sind zulässig, zwischen Gaube und  
Giebel ist ein Abstand von mindestens 2,50 m  
einzuhalten.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Offene Bauweise.

Die Grenzabstände richten sich nach der HBO

#### 4. Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine  
anderen Vorschriften entgegenstehen.

#### 5. Grünflächenanteil

Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind als unver-  
siegelte Flächen für die Herrichtung von Grünanlagen vor-  
zusehen.

#### 6. Grünordnerische Maßnahmen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger  
Vegetation

Flächen und Standorte mit Bindungen für die An-  
pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und son-  
stigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a  
BauGB) in nicht überbaubaren Grundstücksflä-  
chen mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur  
Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen:

M 1 Zweireihige Pflanzung von Gehölzen der Gehölz-  
liste 2 auf mindestens 6,0 m breiten Streifen  
zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in  
jeweils mindestens 10,0 m langen Teilflächen  
in einer maximalen Ausdehnung von 6,0 m in der  
Längsachse. Pflanzung von Gehölzen der Gehölz-  
liste 1 im Abstand von drei Metern zur  
Grundstücksgrenze in den Unterbrechungen der  
Heckenbestockung. Die nachbarschaftrechtli-  
chen Vorgaben sind durch regelmäßigen Rück-  
schnitt der Baumgehölze auf eine maximal  
größte Höhe von sechs Metern zu gewährleis-  
ten.

M 2 Pflanzung von fünf Gehölzsolitären der Gehölz-  
liste 1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze  
im Abstand von maximal 2,0 m zur öffentlichen  
Fläche und mit Pflanzabständen untereinander  
von 10 bis 15 Metern.

M 3 Pflanzung von zwei Gehölzsolitären der Gehölz-  
liste 1 im Bereich der öffentlichen Grünfläche  
entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im  
Abstand von maximal 2,0 m zur privaten Grund-  
stücksfläche und mit Pflanzabständen unterein-  
ander von 10 bis 15 Metern.

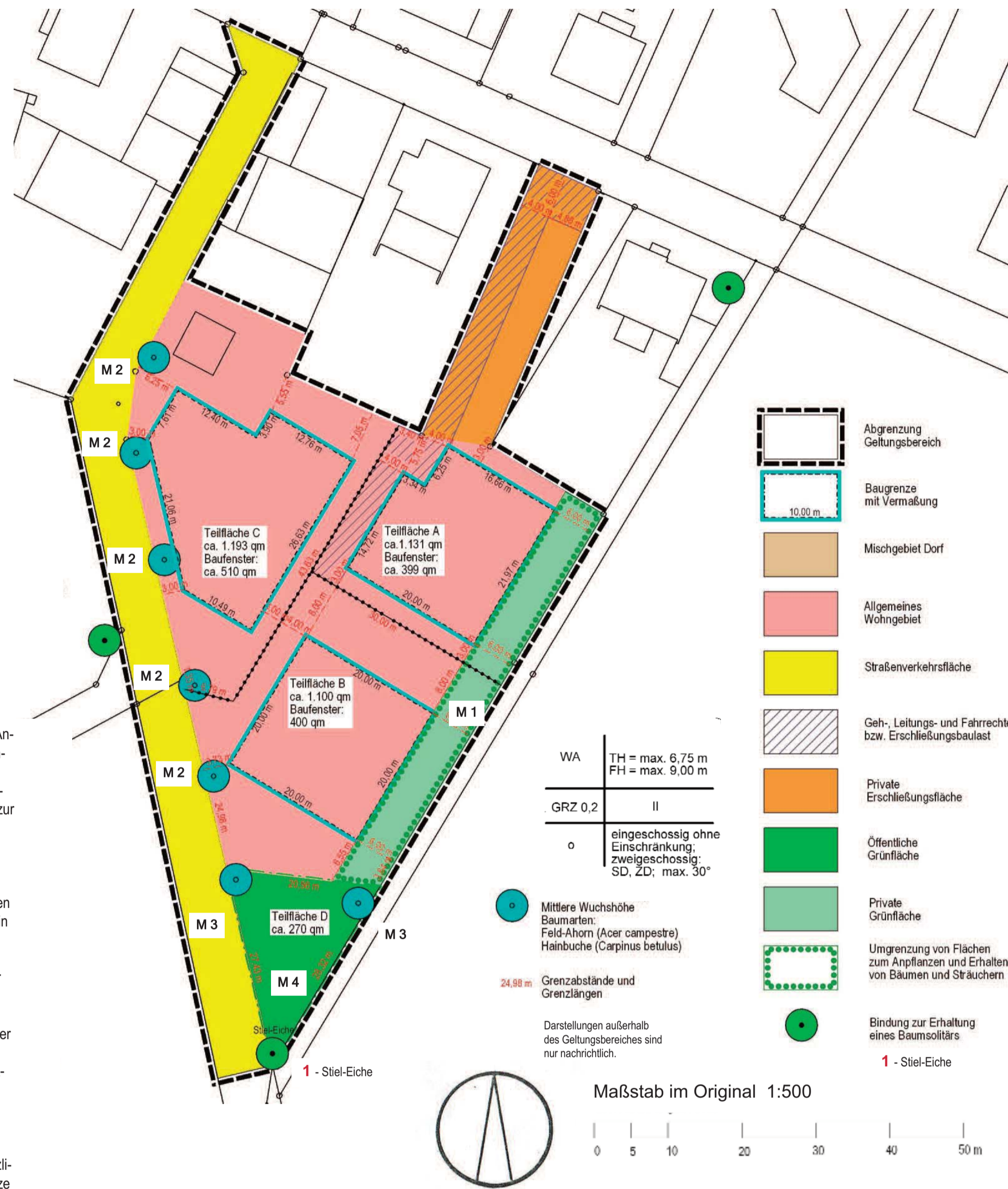
M 4 Pflanzung von Gehölzen der Gehölzliste 2 auf  
mindestens 50 % der Fläche zur Entwicklung  
einer öffentlichen Grünfläche. Die nachbar-  
schaftrechtlichen Vorgaben sind durch regelmä-  
ßigen Rückschnitt der Strauchgehölze auf eine  
maximal größte Höhe von sechs Metern zu ge-  
währleisten.  
Die Entwicklung der Pflanzung erfolgt unter Be-  
rücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestan-  
des.

Gehölzliste 1  
Hochstamm, zweimal verschult (2xv), StU: mind. 8-10 cm;  
Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Hainbuche (Carpinus betulus)

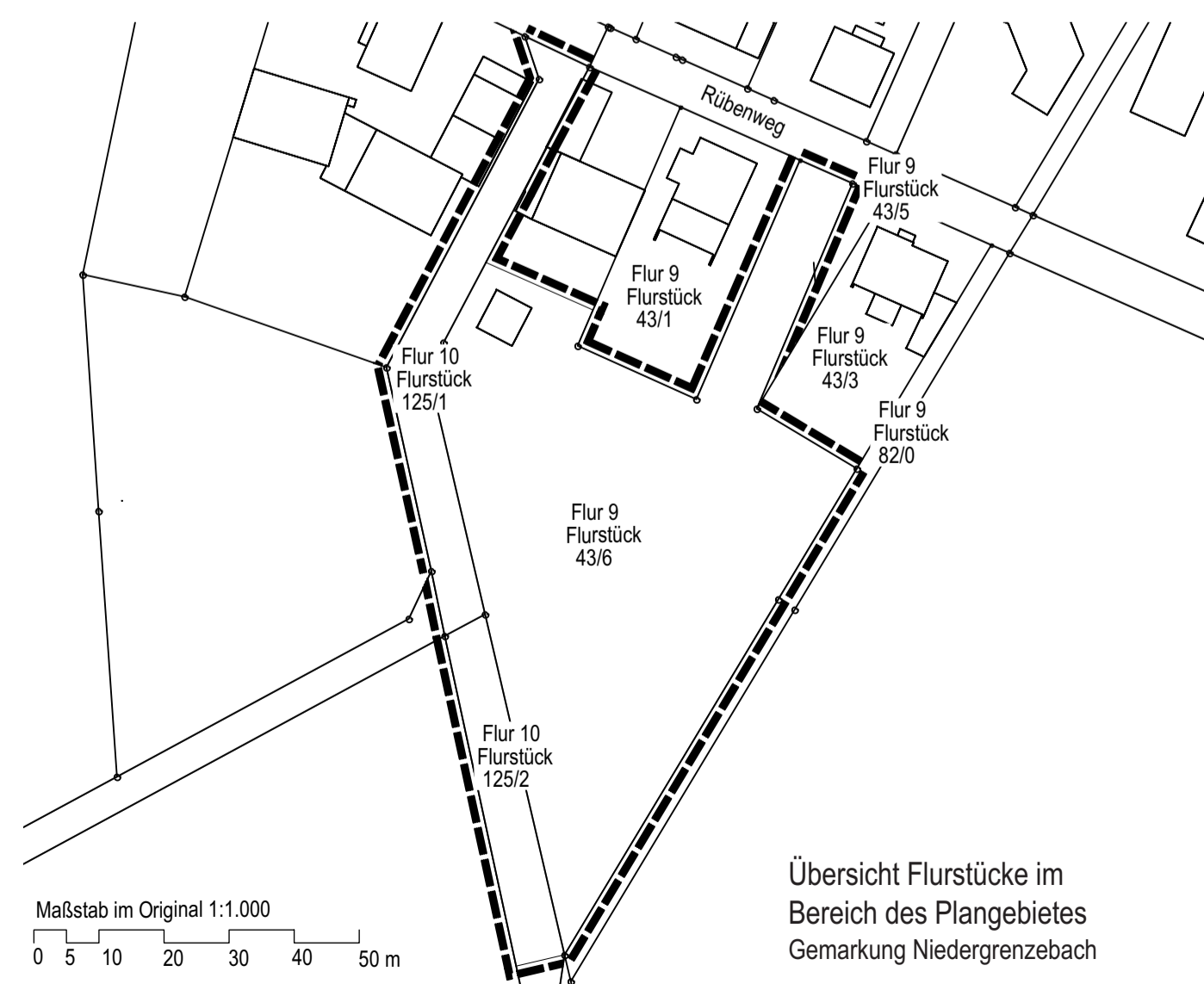
Gehölzliste 2  
Heister, einmal verschult (1 xv), Höhe mind. 100-125 cm,  
Pflanzverband:  
1 m x 1 m; Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhüt-  
chen (Euonymus europaeus), Holz-Apfel (Malus sylves-  
tris), Holz-Birne (Pyrus pyrastris), Roter Hartriegel  
(Cornus sanguinea), Hunds-Rose (Rosa canina)

#### 7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Vorhandene Flurstücksgrenzen



## Zeichnerische Darstellung und Festsetzungen



## B. Textliche Festsetzungen aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen

#### 1. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Die Entwässerung ist als Trennsystem zu konzipieren.  
Der Schmutzwassersammler ist an die im Rübenweg ver-  
laufende Kanalisation anzuschließen. Das Oberflächenwasser  
kann zur Brauchwassernutzung aufgefangen sowie im Sinne  
des § 51 (3) WHG grundsätzlich und soweit dies ohne Schä-  
digungen des Naturhaushaltes zugelassen werden kann dem  
Landschaftshaushalt zurückgeführt werden. Die Zulässigkeit  
der Rückführung des Oberflächenwassers von befestigten  
Flächen wird an den Nachweis der schadlosen Ableitung ge-  
bunden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem östlich  
an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden  
Graben zuzuleiten. Die Einleitung ist erlaubnispflichtig  
und wird durch das Regierungspräsidium Kassel beschieden.

#### 2. Einfriedungen

Zulässig sind Maschendraht- und Holzäzungen sowie lebende  
Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über gewachsenem Ge-  
ländeniveau.

Einfriedungen mit Gehölzen sind unter Verwendung von Ge-  
hölzen der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Bei der Bepflanzung  
und Einzäunung des Geländes sind die nachbarschaftsrecht-  
lichen Vorschriften zu beachten.

#### 3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu er-  
wartenden Eingriffe im Sinne § 14 BNatSchG wurden gemäß  
Kompensationsverordnung mit dem Wert von 11.674 Öko-  
punkten ermittelt. Zur naturschutzrechtlichen Kompensation  
erfolgt eine entsprechende Belastung des Ökokontos der  
Stadt Schwalmstadt.

## Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZ)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt (FNP)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt
- Entwässerungssatzung der Stadt Schwalmstadt
- Denkmalschutzgesetz (DschG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum  
Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Ausgleichsabgabenverordnung (AAV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

## C. Empfehlungen

#### 1. Farbliche Gestaltung der Gebäude und der Dächer

Zur Anpassung der Gebäudekörper in die ortstypischen Ge-  
gebenheiten sollte die Farbgebung der Außenwände mit hel-  
len, möglichst weißlich bis grauen, jedoch nicht-grelen Farb-  
tönen erfolgen. Die Dachflächen sollten in einem nicht-glän-  
zenden Rot- oder Brauntönen ausgeführt werden.

#### 2. Fassadenbegrünungen

Zur ökologischen Aufwertung größerer Wandflächen, zur  
Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten sowie zur  
Förderung geländeklimatisch/lufthygienischer Effekte (Tran-  
spiration und Filterfunktion der Pflanzen) sollten an den Fas-  
saden der Gebäude, soweit möglich, Rank- und Kletter-  
pflanzen angepflanzt werden. Die Größe der dazu erforder-  
lichen offenen Pflanzflächen sollte 2,0 qm nicht unterschrei-  
ten.

#### 3. Sonnenenergienutzung

Zur Minderung des Energieverbrauchs aus nicht regenerati-  
ven Energiequellen sollten die Dachflächen, soweit möglich,  
zur Nutzung thermischer oder photovoltaischer Sonnenener-  
gieanlagen herangezogen werden.

#### 4. Verwendung von Bodenaushub

Zur Minderung des Verlustes unbelasteter Böden soll der im  
Zusammenhang mit den Baumaßnahmen aufgrund des Be-  
bauungsplanes anfallende Bodenaushub entsprechend sei-  
nen Qualitäten nach Möglichkeit bei der Herrichtung der  
Außenanlagen verwendet werden. Sofern solche Möglichkei-  
ten nicht oder nicht im erforderlichen Umfang im Bereich des  
Bebauungsplanes bestehen, sollte kulturfähiger Bodenaushub  
einer adäquaten Verwertung in der Landwirtschaft oder im  
Garten- und Landschaftsbau zugeführt und durch entspre-  
chende Kultivierungsmaßnahmen die Kompensation des  
Verlusts von Bodenfunktionen gewährleistet werden.

Bei der Verwertung des anfallenden Erdaushubs sind die  
„Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Beurteilung von  
Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringung von Bodenma-  
terial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S.  
1150) zu beachten.

Sofern überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von  
mehr als 600 cbm anfällt, ist gemäß § 4 (3) HAIBodSchG in  
Verbindung mit § 12 BBodSchV vorab eine Anzeige bei der  
Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

#### 5. Baumaterialien

Zur Gewährleistung einer regionalen Identität sollten die  
Baumaterialien nach ortstypischen Vorbildern ausgewählt  
werden. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit umwelt-  
freundliche und baubiologisch geeignete Baustoffe verwen-  
det werden.

#### 9. Ausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollte  
eine Leerrohrverlegung zur Breitbandversorgung berücksich-  
tigt werden.

## D. Hinweise

#### 1. Entwässerungssatzung

Für die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernut-  
zungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungs-  
satzung der Stadt Schwalmstadt in ihrer jeweils gültigen  
Fassung zu beachten.

#### 2. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz-  
satzung der Stadt Schwalmstadt in ihrer jeweils gültigen Fas-  
sung.

#### 3. Bodendenkmäler

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Stein-  
setzungen, Bodenverfärbungen oder sonstige Funde (z.B.  
Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage treten, so ist  
gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmal-  
pflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg,  
Ketzlerbach 11, 35037 Marburg unverzüglich zu unterrichten  
und sind die Arbeiten vorübergehend einzustellen.

#### 4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung bauli-  
cher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderun-  
gen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202  
BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermich-  
tung oder Vergeudung zu schützen. Darüber hinaus besteht  
die Anforderung zur Beachtung der Vorsorgewerte nach An-  
hang 2 Nr. 4 der BBodSchV.

#### 5. Altlastenverdacht

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlasten-Verdachts-  
flächen bekannt. Bei Auftreten von geruchlichen oder farbli-  
chen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Bodeneingriffen  
sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Dezernat 31.5  
des RP Kassel hinzuziehen.

#### 6. Ausbau und Dimensionierung der Verkehrsflächen

Die Dimensionierung der Grundstückszufahrten sowie von  
Straßen- und Wegeflächen ist auf eine ungehinderte Anfahrt  
von Abfallsortierungsfahrzeugen auszurichten und entspre-  
chend der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerweh-  
r“ auszugestalten.

#### 7. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom Rübenweg.

#### 8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr ist gemäß  
dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszugestalten. Aufgrund  
einer Druckmessung vom 4.7.2018 ist bei 3,0 bar eine Ent-  
nahme von 495 l/min möglich.

## Verfahrensgang

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt  
hat am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 9 der Stadt Schwalmstadt im Sinne des § 2 (1) BauGB  
mit Festsetzungen nach § 5 BauGB beschlossen. Der Be-  
schluß wurde am 20.02.2018 gemäß § 2 (1) BauGB öffent-  
lich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB er-  
folgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum  
vom 28.06. bis zum 29.06.2018, auf die mit öffentlicher Be-  
kannntmachung vom 14.06.2018 hingewiesen wurde.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit An-  
gabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und  
Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden  
können, erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am  
29.09.2018 ortsüblich. Die öffentliche Auslegung des Ent-  
wurfes mit Erläuterung erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 1  
BauGB vom 08.10. bis 09.11.2018.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
(1) erfolgte in der Zeit vom 08.10. bis zum 09.11.2018. Die  
nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange  
wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB am 08.10. 2018 von  
der Auslegung benachrichtigt.

Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 9  
wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt  
Schwalmstadt am xyz gefaßt.

Der Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversamm-  
lung wurde am xyz öffentlich bekannt gemacht. Mit  
der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10  
(3) BauGB in Kraft.

Der Magistrat  
der Stadt Schwalmstadt

Schwalmstadt, den

BEARBEITUNG:  
Jörg Haafke  
Dipl.-Ing., Landschaftsplanung  
Angela Siever  
Dipl.-Ing., Architektin

NEULAND

mitteleltern dorfmühle 34628 wülfringshausen  
tel 06699 919040 fax 06699 919041  
eMail joerg.haafke@neuland.de

Im Auftrag der  
Stadt Schwalmstadt  
(Schwalm-Eder-Kreis)

25. September 2018

