

Festsetzungen durch Text gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

In den Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelwohnhäuser max. nur 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,30 und eine Geschossflächenzahl GFZ von höchstens 0,60 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 werden eine Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,40 und eine Geschossflächenzahl GFZ von höchstens 0,80 festgesetzt. In allen WA Teilgebieten ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt durch die maximale Firsthöhe FH_{max} = 12,00 m und die maximale Traufhöhe oder die Oberkante Attika TH_{max} = 7,50 m. Bezugshöhe für diese Höhen ist die gemittelte Oberkante der anstehenden Geländeoberfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Gebäude mit ihren Dachflächen so auszurichten, dass eine Nutzung durch Solaranlagen begünstigt wird.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen legen das Baufeld für die überbaubare Grundstücksfläche fest. Ihr Abstand von den äußeren Grenzen des Baugrundstücks ergibt sich entsprechend den Angaben in der Planzeichnung mit 5,00 m bzw. mit 3,00 m an den Grenzen zur Erschließung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen u.a. bauliche Anlagen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig. Für WA 1 gilt die in Nr. 10 festgesetzte Einschränkung.

Zusätzlich ist die Baufreihaltezone von 20,00 m parallel zu der Landesstraße L 3145 "Dittershäuser Straße" einzuhalten. 5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene innerörtliche Erschließung durch die Niedergrenzbacher Straße mit Straßenquerschnitten von 7,80 m Breite.

6. Regenrückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser wird durch einen Staukanal zurückgehalten und der Ablauf gedrosselt. Der Staukanal wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit ausreichendem Rückhaltevolumen entsprechend hydraulischer Berechnung für den Teilgelungsbereich A eingebaut.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Wegeparzelle Flurstück 83/1 und das Flurstück 11/3 im Geltungsbereich werden private Grünfläche.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers, der Wege und der Stellplätze sowie für den Immissionsschutz erforderlich sind, sind diese von den Anliegern dieser Objekte zu dulden.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt sich aus den beiden Teilgelungsbereichen A und B zusammen. Der Teilgelungsbereich A umfasst in der Gemarkung Treysa in Flur 18 die Flurstücke 6/4, 6/5, 11/3, 11/4 und 81/2 sowie die Flurstücke 83/1 und 6/6 teilweise. Der Teilgelungsbereich B umfasst in der Gemarkung Rommershausen in Flur 7 das Flurstück 34 teilweise. Die Grenzen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigung sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Hausleibauer" und "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

Am westlichen Rand des Teilgelungsbereichs A werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung die Bäume an der "Rommershäuser Hohle" erhalten und gepflegt. Die Breite dieses Schutzstreifens für die Erhaltung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 3,00 m.

Östlich der Baumreihe schließt im WA 1 ein weiterer Streifen mit einer Breite von 10,00 m an. Dieser ist von Bebauung freizuhalten. Terrassen sind in diesem Bereich möglich.

Im Teilgelungsbereich B an der Schwalm wird eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt. Hierbei wird ein zusätzlicher Seitenarm der Schwalm mit einer Länge von 150 m geschaffen. Dazu wird ein zusätzliches Bett mit einem Volumen von mindestens 2.500 cbm ausgehoben. Die verbleibende Fläche wird extensiviert durch entsprechende Beweidung oder höchstens zweimalige Mahd im Jahr. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung sind nicht zulässig.

Maßnahmen für den Artenschutz sind entsprechend dem vorliegenden Fachbeitrag nicht erforderlich.

Festsetzungen durch Text gem. § 91 Hessischer Bauordnung HBO

11. Für die Dachdeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern sind nicht glänzende Eindeckungen aus Tonziegeln und Betondachsteinen, Tondachschindeln und Schiefer in den Farben rot, rotbraun, braun, schiefergrau und anthrazit sowie matte Metalldeckungen zulässig. Auf den Dächern ist sowohl eine Begrünung als auch das Aufbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Alle in Südrichtung ausgerichteten und geneigten Dächer sind mit min. 50 v.H. dieser Dachfläche mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu belegen.

Bei geneigten Dachflächen sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mithilfe von Substrat in einer Stärke von min. 8 cm extensiv zu begrünen.

12. Für die Fassaden werden matte, abgetönte und naturnahe Farbtöne festgesetzt. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.

13. Einfriedungen sind in Form von lebenden Hecken, Zäunen und Mauern zulässig. Für Zäune sind Holz und nicht glänzende Metallprofile zulässig.

Die privaten Fußwege und Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,80 herzustellen.

Ansonsten sind Schotterflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) unzulässig.

15. Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch an den Grundstücksgrenzen entsprechend den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

Auf den privaten Grünflächen nach Nr. 7 dieser Festsetzungen sind Bauten zulässig, wenn sie gem. Anlage zu § 63 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei sind.

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund

und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz und Altlasten

Werden die Böden auch nur temporär oder als Baueinrichtungsfäche genutzt, sind sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Art und Umfang der beim Bau erforderlichen Maßnahmen wie Baustraßen oder Anforderungen an die Baumaschinen werden in den Bauantragunterlagen dargelegt. Dies gilt auch für die Flächen, auf denen ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterialien nicht zulässig sind. Der Oberbodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwenden. Mutterboden ist zu sichern.

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

Rechtsgrundlagen

(in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzielenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAAGBNatSchG)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAIBBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,4 **II** Nutzungsschablone mit Festsetzungen zu: offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

7. Flächen für Versorgungsanlagen usw. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P 9.1 Private Grünfläche

Ö 9.2 Öffentliche Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft

13. 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)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

informativ: Höhenlinie mit NN-Höhe

informativ: Baufreihaltezone

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 21.07.2022

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für das Verfahren nach § 13b BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.05.2023

Der Magistrat ist mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens betraut.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.05.2023

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund der Änderung des Verfahrens in ein Normalverfahren gem. BauGB wird eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 00.06.2024

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 00.06.2024 bis einschließlich 00.07.2024

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 00.00.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsorgan für die Stadt Schwalmstadt.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Schwalmstadt, den ____ 2024

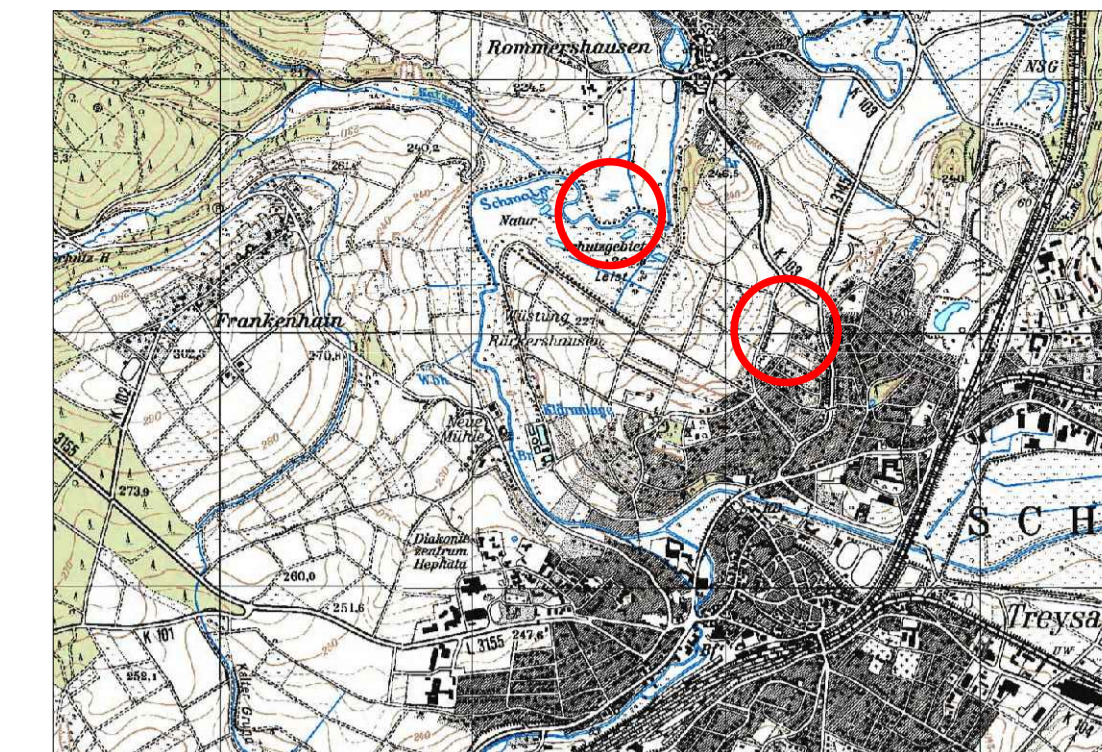
Bürgermeister / Siegel

Rechtskraftvermerk

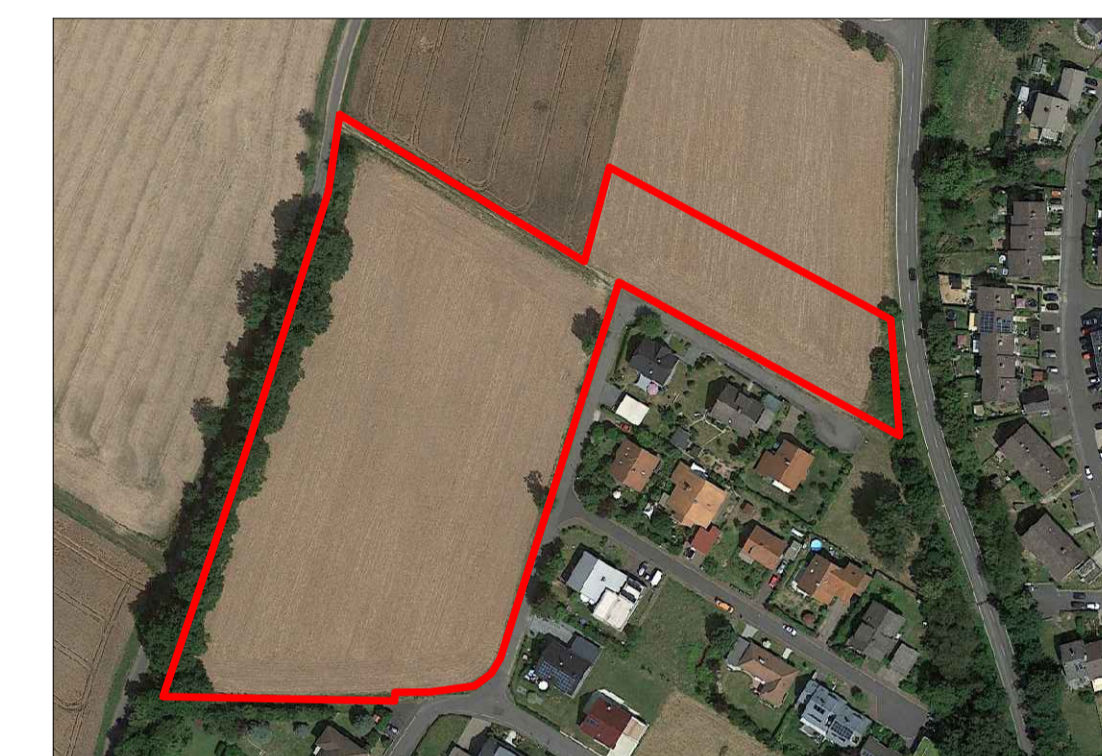
Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ____ am ____ ist diese Satzung in Kraft getreten.

Schwalmstadt, den ____ 2024

Bürgermeister / Siegel



TOPOGRAPHISCHE KARTE MIT TEILGELTUNGSBEREICHEN



ORTHOFOTO DES TEILGELTUNGSBEREICHES A MIT UMGEBUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "WINDMÜHLE NORD II" im STADTEIL TREYSA

ENTWURF

im Auftrag der GEG Grundstücks-Entwicklungs-Gesellschaft Schwalm-Eder mbH Bahnhofstraße 35 a 34613 Schwalmstadt

in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Schwalmstadt



STADT SCHWALMSTADT
MARKTPLATZ 1
34613 SCHWALMSTADT

DATENGRUNDLAGE: ALK (STAND 15.08.2022) ERSTELLUNG 04.04.2023
MASSSTAB/BLATT: 1:1000 / DIN A1 oder 1:2000 / DIN A3
PROJEKTNUMMER: GEG 2301 5 BLATTNUMMER: 2.01

BEARBEITUNGEN:

28.04.2023	VE Vorentwurf	sc/sx
03.05.2023	E Entwurf nach Überarbeitung	sc
09.10.2023	E Entwurf zur erneuten Offenlegung	sc
03.06.2024	E Entwurf für erneute Offenlegung (Verfahrenswechsel)	sc
13.06.2024	E Entwurf für erneute Offenlegung (Änder. Erschließung)	sc

