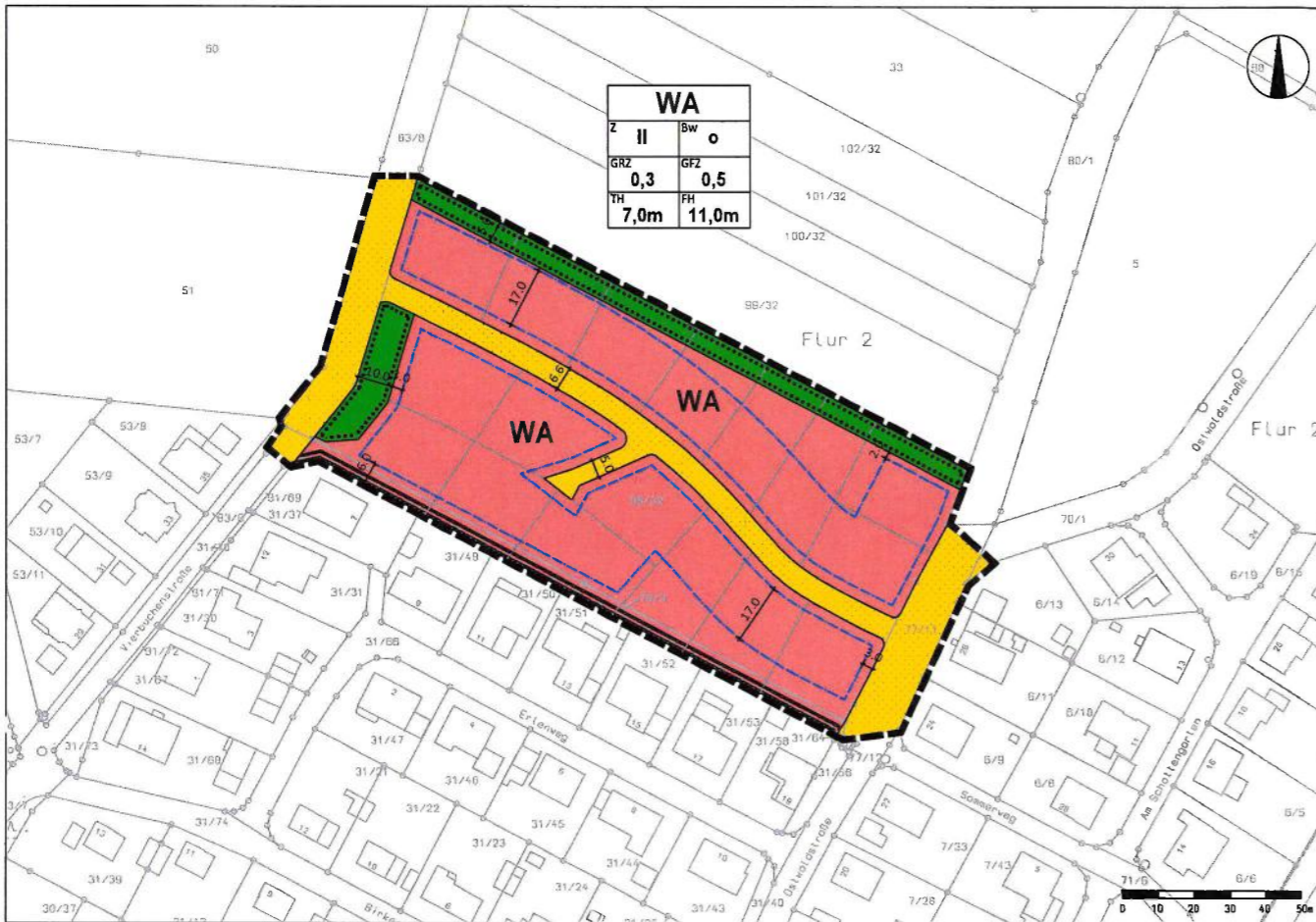


# BEBAUUNGSPLAN NR. 112 DER STADT MELSUNGEN "IN DER HEGE" STADTTEIL RÖHRENFURTH



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet		Öffentliche Verkehrsflächen
	GRZ 0,3 Grundflächenzahl		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	GFZ 0,5 Geschossflächenzahl		Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Z II Zahl der Vollgeschosse		Abgrenzung des Geltungsbereichs
	BW o offene Bauweise		Vorgeschlagene Grundstücksteilung (ohne Festsetzungscharakter)
	TH 7,0m Traufhöhe		Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (nachrichtliche Übernahme)
	FH 11,0m Firsthöhe		Flurgrenze und -nummer
	Baugrenze		Flurstücksgrenze und -nummer

## KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den Im Auftrag

## RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017, geändert d. Gesetz vom 08.08.2020,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 04. Mai 2017,

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, geändert d. Gesetz vom 03. Juni 2020 und

dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) vom 20. Mai 2020, geändert d. Gesetz vom 18.03.2021.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) sowie der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen (Z) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2. Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite.

#### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

#### 1.4. Anschluss der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Sofern sich aufgrund der Höhenführung der geplanten Erschließungsstraßen kleinere Höhendifferenzen zwischen OK Erschließungsstraße und angrenzender OK Grundstücksfläche ergeben, werden diese durch Böschungen ausgeglichen, die auf den Grundstücksflächen zu liegen kommen. Der Erwerber der Grundstücksflächen hat dies auf Dauer ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Ein Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der Verkehrsfläche zur Herstellung von Zufahrten und Zuwegung bleibt zulässig.

#### 1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines 15,00 m tiefen Bereichs, ab der zur Erschließung des Grundstücks bestimmten Straße zu errichten.

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

1.6.1. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

### 1.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als lockerer Gehölzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum/100 m<sup>2</sup> und 1 Strauch/10 m<sup>2</sup>) und dauerhaft zu unterhalten. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.7.3 aufgeführten Arten.

1.7.2. Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum und mindestens ein standortheimischer Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.7.3 aufgeführten Arten. Pflanzverpflichtungen aus 1.7.1 können hierauf angerechnet werden.

1.7.3. Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Mannsbhut (*Hypericum androsaemum*), Mispel (*Mespilus germanica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Waldrebe (*Clematis spec.*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), sowie halb- und hochstämmige Obstbäume.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

#### 2.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1. Die zulässige Mindestneigung des Hauptdaches beträgt 0° bis 45° (Altgrad). Dächer bis 15° sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung (mind. 8 cm Substratschicht) zu begrünen.

2.1.2. Für Garagen oder Carports sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als begrüntes Dach hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

2.1.3. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten (Außenwand) des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Traufhöhe einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig.

2.1.4. Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und Zäune bis 1,20 m zulässig. Ebenfalls zulässig sind geputzte oder aus Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe.

#### 2.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d + 25a)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Rasen, Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen). Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten - abgesehen von den erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

### 3. HINWEISE

3.1. Am nördlichen Rand des Streifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein kleiner Wall (ca. 20-30 cm) mit kleiner Mulde angelegt werden, um bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser abzuleiten.

3.2. Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

3.3. Insbesondere im Bereich der auf den privaten Grundstücksflächen nachrichtlich dargestellten, den Leitungsrechten belasteten Flächen sind die Bestimmungen des EAM Merkblatts "Schutz von Versorgungsleitungen" zu beachten.

3.4. Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.5. Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Melsungen oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.

3.6. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.7. Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle sind die „Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ (StAnz. 46/2015, S. 1150 ff.) zu berücksichtigen.

3.8. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z.B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.

3.9. Gemäß § 27 Abs. 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Daher sind an Knotenpunkten gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten, um wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf vorfahrberechtigte Verkehrsteilnehmer nicht zu verdecken.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 14.11.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.11.2020 bis einschließlich zum 11.12.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich dem 11.12.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.07.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 PlanSIG erfolgte in der Zeit vom 20.09.2021 bis einschließlich dem 22.10.2021 im Internet. Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden in das Internet eingestellt. Als zusätzliches Informationsangebot wurden die Unterlagen bei der Stadtverwaltung ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.09.2021 bis einschließlich dem 22.10.2021.

Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen.

### Ausfertigungsvermerk

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

Melsungen, den .....

Boucsein, Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Melsungen, den .....

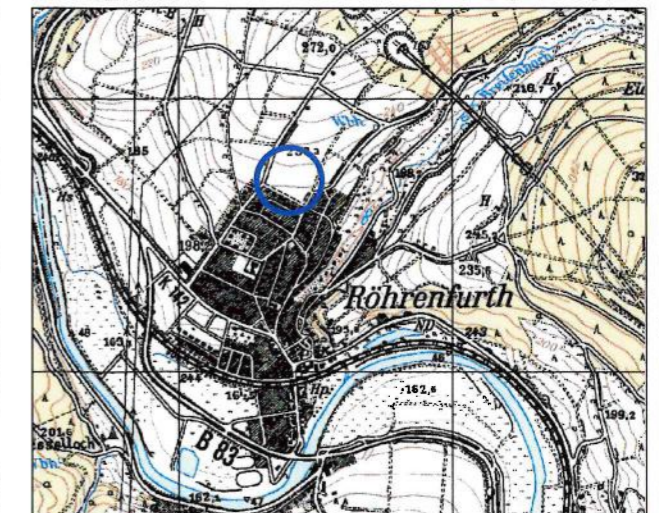
Boucsein, Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 112 DER STADT MELSUNGEN "IN DER HEGE" STADTTEIL RÖHRENFURTH



M 1:1.000

JUNI 2022

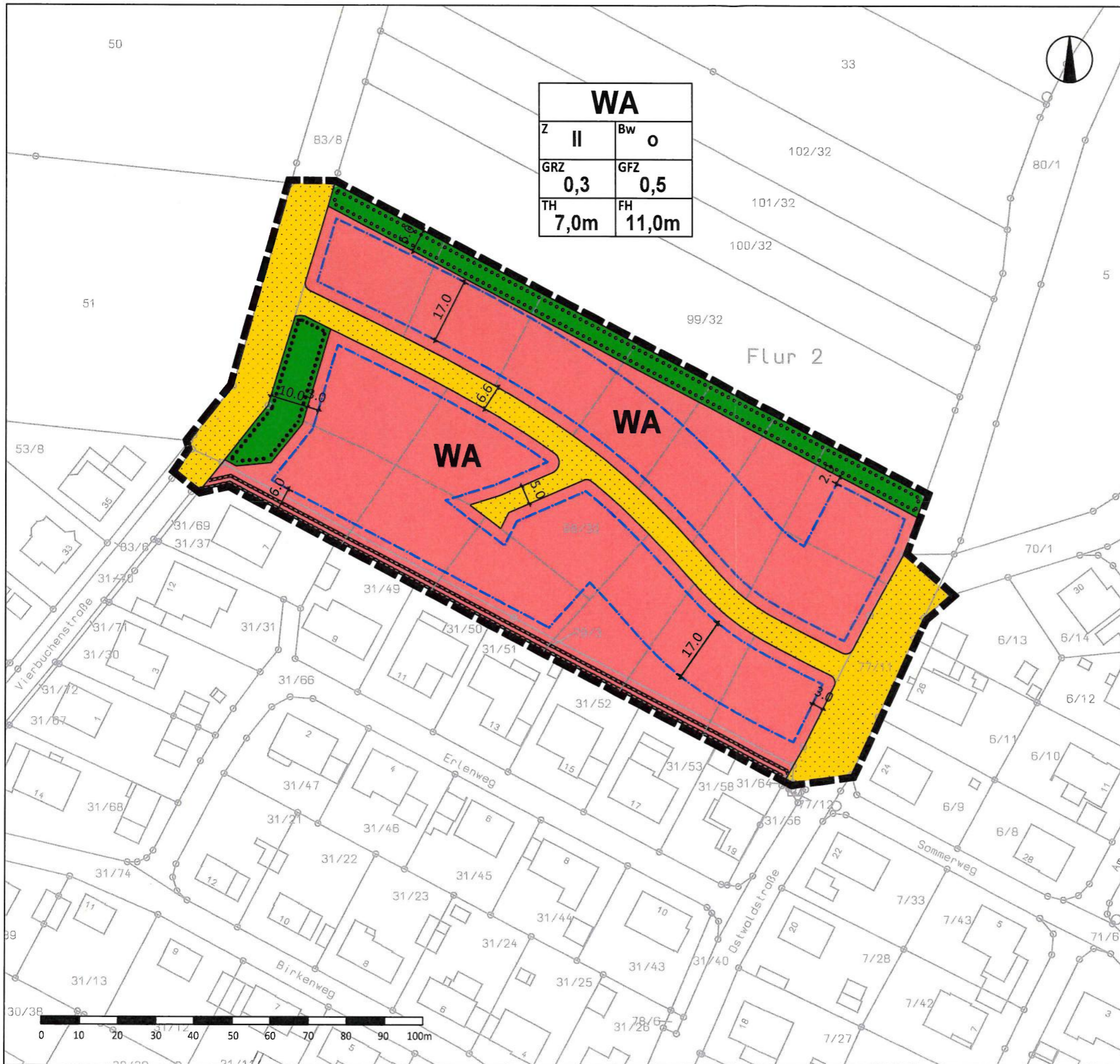


## akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp\_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
adresse\_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon\_ 0561.70048-68 telefax\_ -69 e-mail\_ post@akp-planung.de

wu/gb 06.2022



WA	
Z II	Bw o
GRZ 0,3	GFZ 0,5
TH 7,0m	FH 11,0m

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- GFZ 0,5** Geschoßflächenzahl
- Z II** Zahl der Vollgeschosse
- Bw o** offene Bauweise
- TH 7,0m** Traufhöhe
- FH 11,0m** Firsthöhe
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Grundstücksteilung (Vorschlag)
- Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers (nachrichtliche Übernahme)
- Flurstücksgrenze / -nummer

Projekt:  
**Bebauungsplan Nr. 112**  
**der Stadt Melsungen**  
**"In der Hege"**  
**Stadtteil Röhrenfurth**

Auftraggeber:  
**Stadt Melsungen**

Plan:  
**Satzung**

Maßstab: **1: 1.000 in DIN A3** Datum: **08.06.2022**

**akp\_** Stadtplanung + Regionalentwicklung  
 Brandt Höger Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
 Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69

