



---

Bauleitplanung der Stadt Kirtorf, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf des  
Bebauungsplanes „Heselweg“**

Planstand: 03.12.2018

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

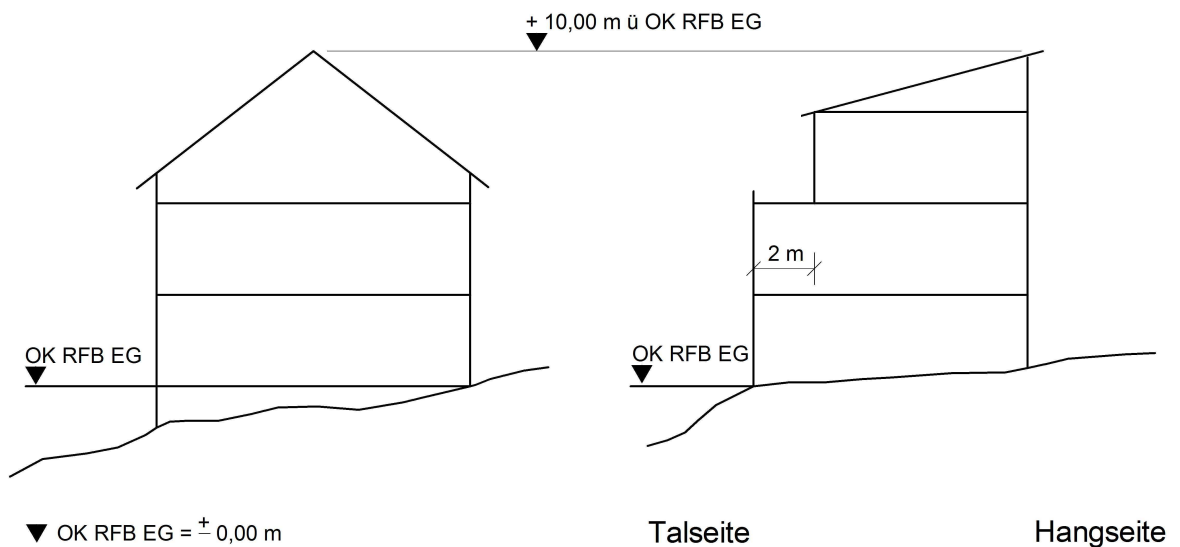
### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Für das WA 1 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

#### Systemskizze

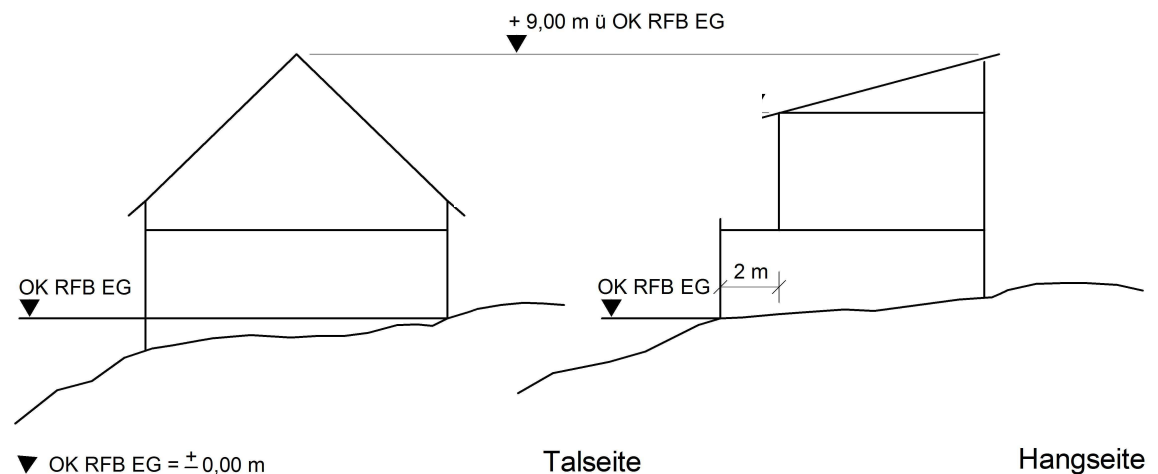
WA 1:



1.1.3 Für das WA 2 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).

#### Systemskizze

WA 2:



- 1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO – Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:**
- 1.2.1 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
- 1.2.2 Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:**
- Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diese Baukörper jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weifugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB – Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
- 1.5.1 Plankarte 2, Flst. 11/1 in der Flur 12 Gemarkung Arnshain: Entwicklungsziel Feuchtbiotop  
Maßnahmen: Sanierung des Feuchtbiotops (Abdichtung der Deichbereiche, Pflege der Zuläufe, Entkrautung, Entbuschung, Rodung von Bäumen, Vermeidung der Verlandung durch Ausbaggerung etc.) und Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher. Weitere Pflegehinweise siehe Umweltbericht.
- 1.5.2 Plankarte 3, Flst. 1 in der Flur 8 Gemarkung Kirtorf: Entwicklungsziel Feuchtbiotop  
Maßnahmen: Sanierung des Feuchtbiotops (Abdichtung der Deichbereiche, Pflege der Zuläufe, Entkrautung, Entbuschung, Rodung von Bäumen, Vermeidung der Verlandung durch Ausbaggerung etc.) und Pflanzung standortgerechter einheimischer Sträucher. Weitere Pflegehinweise siehe Umweltbericht.
- 1.5.3 Der Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsstraße sowie der Eingriff im Bereich der Baugrundstücke wird zu jeweils 50 % den Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

**1.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**

- 1.6.1 Bei Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte: Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke: einreihig, Pflanzabstand 2,50 m. Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen je Symbol 1 Laub-/Obstbaum. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 1.7
- 1.6.2 Bei den nördlichen und westlichen Anpflanzungsflächen ist eine Versickerungsmulde und ein vorgelagerter Erdwall gemäß Skizze auf der Plankarte einzurichten.
- 1.7 Neuanpflanzungen (Sträucher und Bäume) sind ausschließlich mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen: Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie bewährte Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

**1.8 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. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

**1.9 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen für einen begrenzten Zeitraum gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit):**

Gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB gilt für zeitlich begrenzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (Sichtschutzwand/Mulde):

Sobald eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Norden (angrenzend an das Wohngebiet) erfolgt, können der im Norden des Plangebietes befindliche Wall sowie die Mulde zurückgebaut und die Flächen gärtnerisch genutzt werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. Hess. Bauordnung)**

### **2.1 Gebäude- und Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer im WA 1 und 2 mit einer Neigung von 15° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Ausnahme: Bei Staffelgeschossen und einseitig geneigten Dächern (reines Pultdach) sind Dachneigungen von 0-30° ohne Dachbegrünungen zulässig.

2.1.2 Bei Pultdachgebäuden deren First parallel zum Hang ausgebildet wird, ist die Haupttraufe talseitig anzuordnen.

2.1.3 Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig.

2.1.4 Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss talseitig um min. 2,00 m zurück zu versetzen.

2.1.5 Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien (mit Blendwirkung) in roten, rotbraunen und dunklen Farbtönen (schwarz bis anthrazit, grau) zulässig. Dachbegrünungen, Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.1.6 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zu 2.1.1 – 2.1.2 zulässig.

### **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche (z.B. als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V.m. Laubstrauchhecken). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

### **2.3 Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

### **2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (lt. GRZ = Grundflächenzahl incl. Flächen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO) sind als Garten oder Grünfläche zu gestalten. Die verbleibenden 20% sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Artenliste unter 1.7) Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

### **3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne (mind. 7 m<sup>3</sup>, davon 3 m<sup>3</sup> als Retentionszisterne) zu errichten.

### **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB**

#### **4.1 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / KA Vogelsbergkreis Wasser- und Bodenschutz / RP GI / Kreis Gesundheitsamt / ZMW**

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID 535-069; Staatsanzeiger Hessen 32/85, Seite 1555) für die Wassergewinnungsanlage TB Kirtorf. Dieses Schutzgebiet liegt innerhalb der Fläche der Schutzzone IIIB des WSG 534-001 Wohratal-Stadtallendorf (Staatsanzeiger Hessen 50/66, Seite 1588; geändert Staatsanzeiger Hessen 44/83, Seite 2113; 48/87, Seite 2373; 51/05, Seite 4678)

#### **4.2 OVAG Netz AG**

Im Planbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

#### **4.3 Stellplätze**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kirtorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### **4.4 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützendes anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **4.6 Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.