

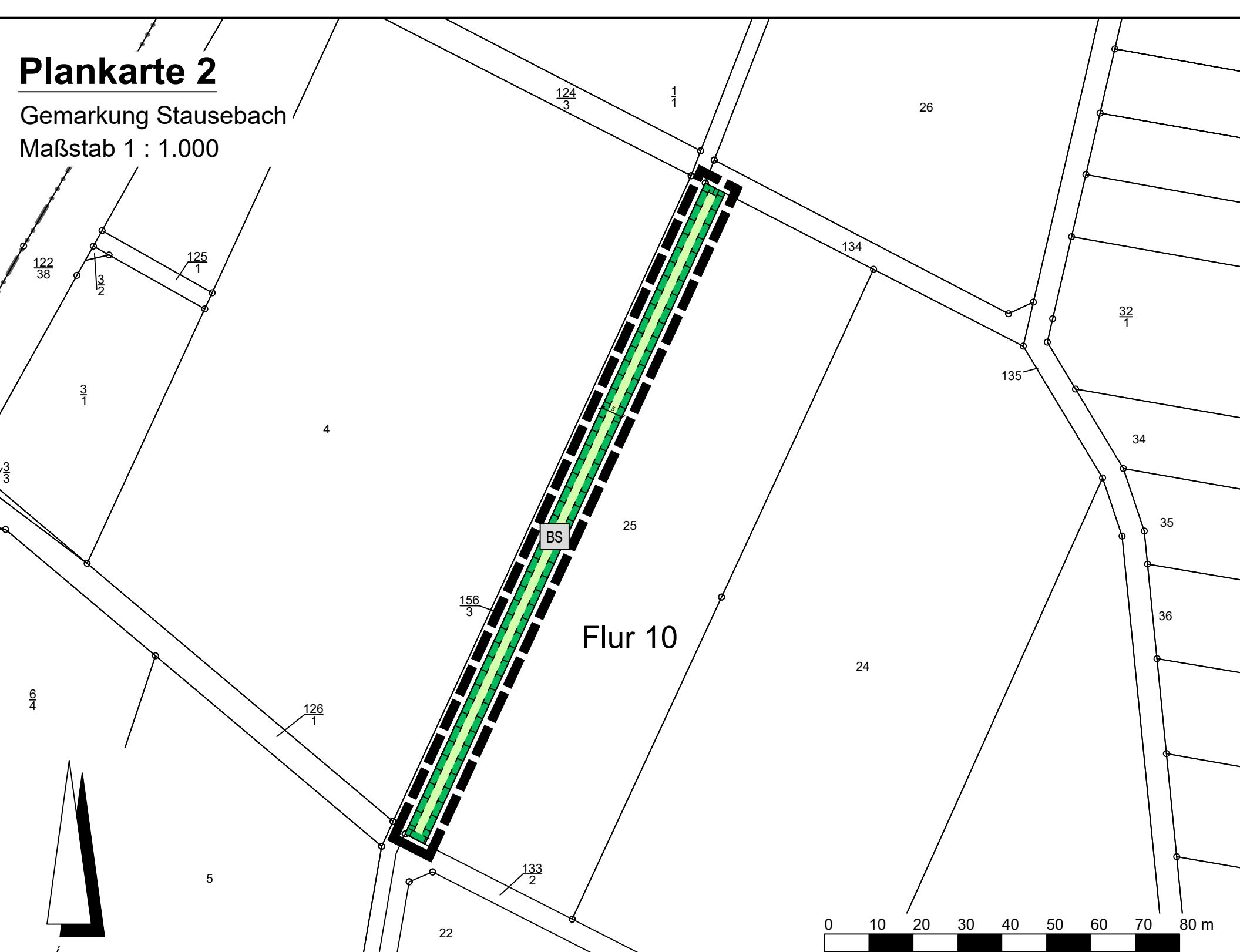
# Stadt Kirchhain, Stadtteil Stausebach

## Bebauungsplan "Sondergebiet Heizhaus Über dem Hopfengarten"

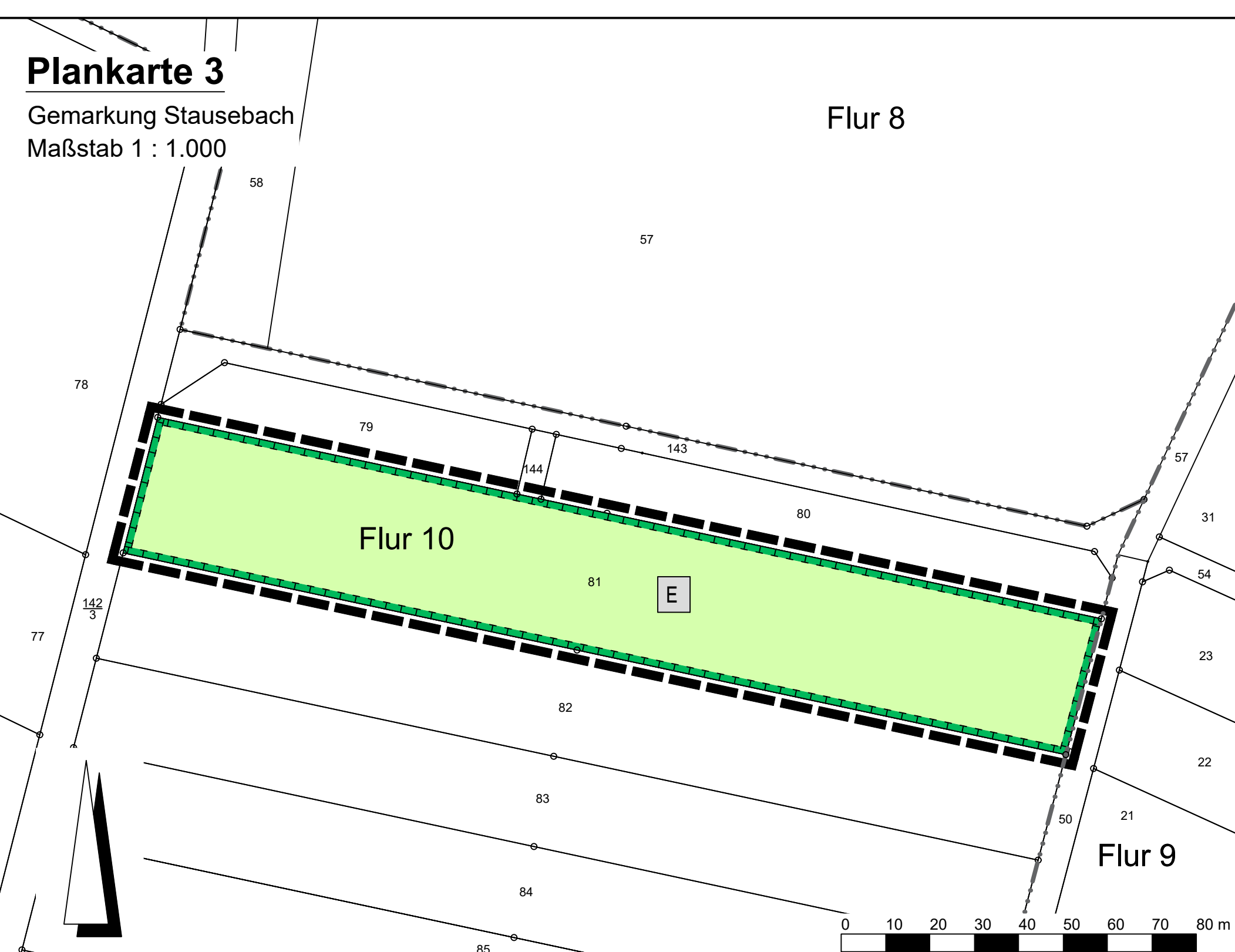
**Plankarte 1**  
Gemarkung Stausebach  
Maßstab 1 : 500



**Plankarte 2**  
Gemarkung Stausebach  
Maßstab 1 : 1.000



**Plankarte 3**  
Gemarkung Stausebach  
Maßstab 1 : 1.000



Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OKGeh.
①	SO <sub>Hz</sub>	0,8	I	7,0 m (Ausnahme 16 m - siehe TF 1,2,4)
②	SO <sub>Hz</sub>	0,8	I	8,0 m (Ausnahme 16 m - siehe TF 1,2,4)
③	SO <sub>Hz</sub>	-	-	4,0 m

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

**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).  
Planzonenverordnung 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. 108), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

**Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
Flur 6  
32  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien

**Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
SO<sub>Hz</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung: Heizhaus

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
OKGeh. Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsfächen**  
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Landwirtschaftlicher Weg  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen, hier:  
Einfahrt- und Ausfahrtbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:  
Verkehrsbegleitgrün

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Graben (eingemessen)  
Graben (nicht eingemessen)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
BS Entwicklungsziel: Blühstreifen  
E Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Erhalt von Laubbäumen  
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Sicht- und Lärmschutzwall  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

**Sonstige Darstellungen**  
Bemaßung (verbindlich)  
Nachrichtliche Übernahmen  
Unterirdische Versorgungsleitung der EAM Netz GmbH (nicht eingemessen)  
GW III A Wasserschutzzone

**Nutzungsschablone**

**3 Wasserrechtliche Festsetzungen**  
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

**3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**  
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**3.1.2 Hinweis (keine Festsetzung):** Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder sofern größere Erdauflüsse auf den Grundstücken erforderlich sind, wäre hierfür aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.

**4 Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**

**4.1 Artenauswahl**  
**Artenliste 1 (Bäume):**  
Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Prunus avium – Wildkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Salix caprea – Salweide  
Salix fragilis – Bauweide  
Sorbus aria/vitiformis – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

**Artenliste 2 (Sträucher):**  
Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartweige  
Cornus avellana – Hasel  
Cotoneaster monogyna u. laevigata – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenröhren  
Fragaria alba – Falschbaldrian  
Genista tinctoria – Färbeginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche  
Malus sylvestris – Wildapfel  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribus fruticosus agg. – Brombeere  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundrose  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**  
Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenactis div. spec. – Zierquinte  
Cornus florida – Blumensträußel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie  
Lonicera caprifolium – Garteneibisch  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgelbstäube  
Rosa div. spec. – Rosen  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Zierflieder  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigela

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**  
Aristolochia macrophylla – Pflefenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Humulus lupulus – Hopfen  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

**4.2 Denkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 8 HDSchG).

**4.3 Altlasten**  
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

**4.4 Gebäudeenergiegesetz**  
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vor-

**Verfahrensvermerk:**  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
Die Bekanntmachungen erfolgen im \_\_\_\_\_

**Ausfertigervermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
Kirchhain, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Kirchhain, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Kirchhain, Stadtteil Stausebach**  
Bebauungsplan  
"Sondergebiet Heizhaus Über dem Hopfengarten"

Plankarte 1, Plankarte 2, Plankarte 3

**PLANUNGSBURO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98641-22 | F +49 641 98641-155 | info@fisher-plan.de | www.fisher-plan.de

Stand: 25.10.2022  
28.07.2023  
08.08.2024

**Entwurf**  
Projektleitung: Spory, Wolf  
CAD: Weil, Damm, Beil  
Maßstab: 1 : 500 / 1000  
Projektnummer: 22-2757