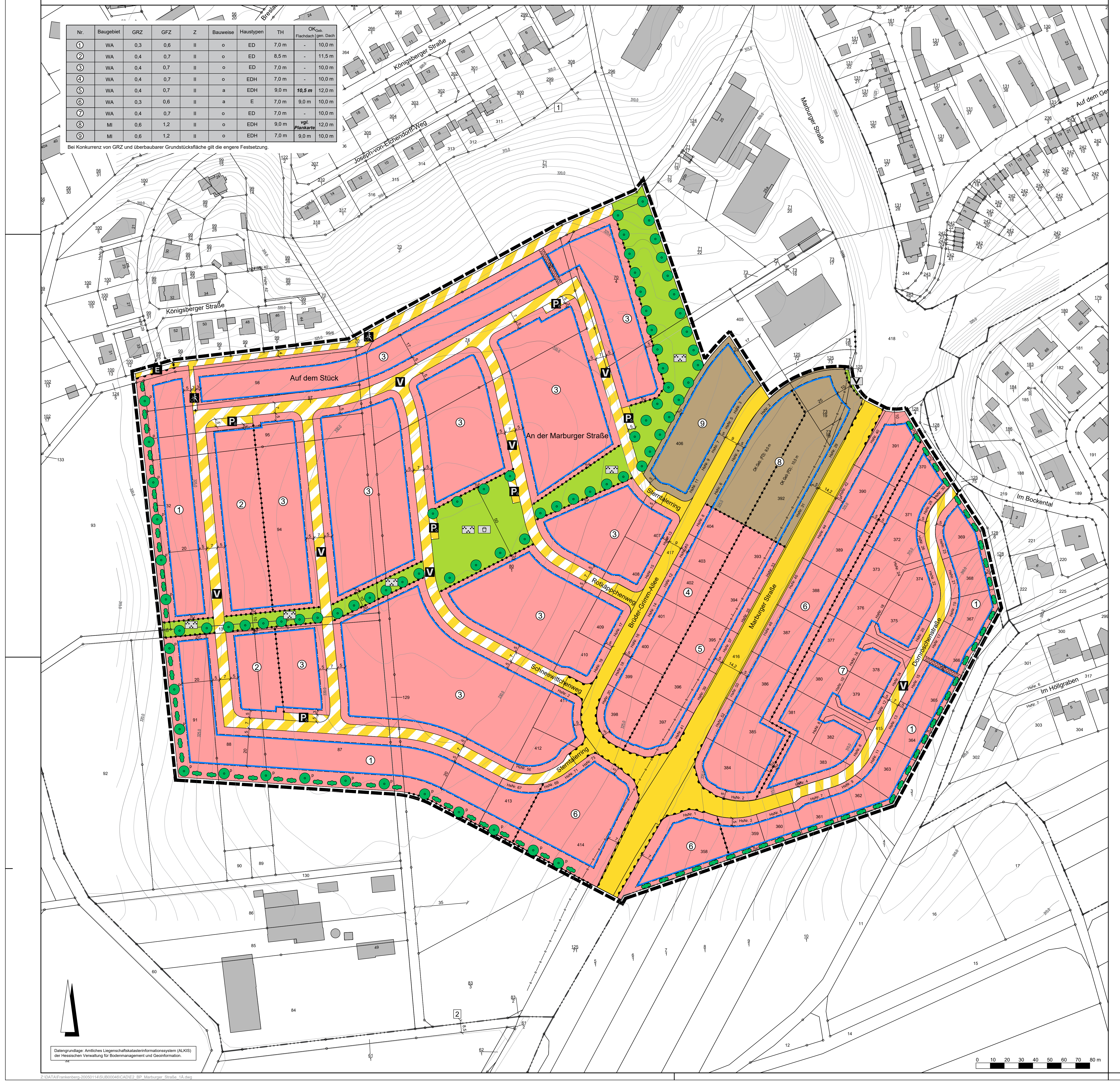
Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44a "An der Marburger Straße I"

(1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "An der Marburger Straße")



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen	TH	OKGeb. Flachdach	OKGeb. gen. Dach
①	WA	0,3	0,6	II	o	ED	7,0 m	-	10,0 m
②	WA	0,4	0,7	II	o	ED	8,5 m	-	11,5 m
③	WA	0,4	0,7	II	o	ED	7,0 m	-	10,0 m
④	WA	0,4	0,7	II	o	EDH	7,0 m	-	10,0 m
⑤	WA	0,4	0,7	II	a	EDH	9,0 m	**10,5 m**	12,0 m
⑥	WA	0,3	0,6	II	a	E	7,0 m	9,0 m	10,0 m
⑦	WA	0,4	0,7	II	o	ED	7,0 m	-	10,0 m
⑧	MI	0,6	1,2	II	o	EDH	9,0 m	***vgl. Plankarte***	12,0 m
⑨	MI	0,6	1,2	II	o	EDH	7,0 m	9,0 m	10,0 m

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

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Frankenberg-20050114\SUB00046\CAD\E2_BP_Marburger_Straße_1Ä.dwg

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),

Planzeichenverordnung 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. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · —	Flurgrenze
Flur 65	Flurnummer
76/1	Flurstücksnummer
┬┬	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt gemäß Ziffer 1.3.1, hier:
OKGeb.	Oberkante Gebäude (vgl. Ziffer 1.3.3)
TH	Traufhöhe (vgl. Ziffer 1.3.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen.
E	Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EDH	Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
— · —	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
🚲	Rad- und Fußweg (öffentlich)
E	Erschließungsweg (öffentlich)
V	Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
P	Parkfläche (öffentlich)
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
●●●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—○—○—	Gasleitung (wird verlegt)

Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
⁘	Parkanlage
🗑	Spielplatz
V	Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● P	Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.2)
●	Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 1.11.3)
●●●	Anpflanzung von Laubsträuchern

Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
▤	Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Frankenberg (Eder) und den Trägern der Ver- und Entsorgung (EGF mbH, Abwasserwerk Frankenberg) zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen

~	Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
⊢6⊣4⊣	Bemaßung (verbindlich)

Vorbemerkungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anpassung der nachfolgenden Punkte:

- Aufnahme der Zulässigkeit von Flachdächern auch für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 (siehe Ziffer 2.1.1 und 2.1.2).
- Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante Gebäude für Flachdächer von 10,5 m über Bezugspunkt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5.
- Aufnahme einer differenzierten Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude für Flachdächer für das Mischgebiet Nr. 8.
- Aufnahme einer Gestaltungsvorschrift in Bezug auf die Ausbildung von Staffelgeschossen für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und das Mischgebiet Nr. 8 (siehe Ziffer 2.3.1).
- Regulierung der Anzahl an Grundstückszufahrten je Baugrundstück und Begrenzung dieser auf eine maximale Breite von 6 m (siehe Ziffer 1.8).
- Festlegung, dass bei mehr als zwei Einzelstellplätzen auf dem Grundstück, hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen ist (siehe Ziffer 2.6.1 und 2.6.2).

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 44 „An der Marburger Straße" für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen gelten unverändert fort.

Die in den textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen sind in ***fett*** gekennzeichnet.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 6 und das Mischgebiet Nr. 8 und 9 gilt: Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

1.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 7 gilt: Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück.

1.3.3 Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 6 gilt: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

1.6.1 Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

1.6.3 Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.7.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 4 und 7 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

1.7.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

1.7.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

1.8 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

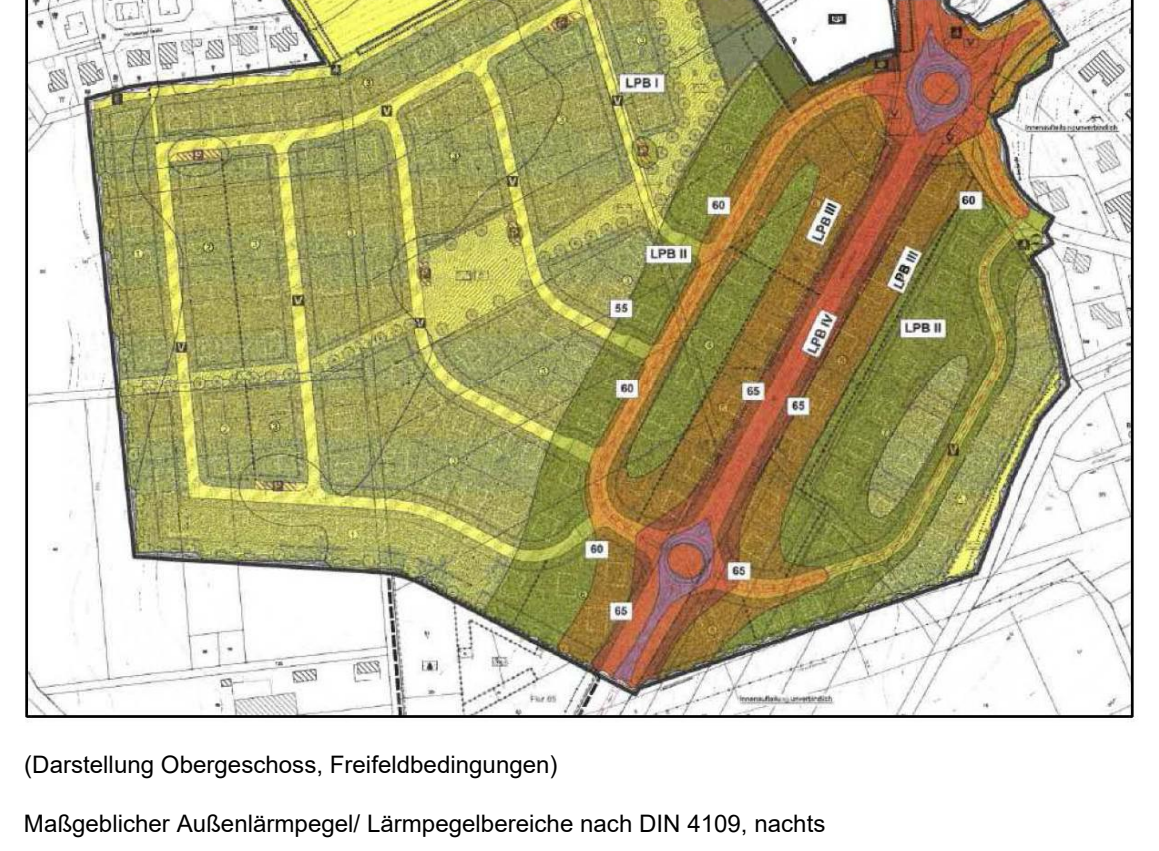
1.10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im nachfolgenden Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) einander wie folgt zugeordnet sind:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La/ [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

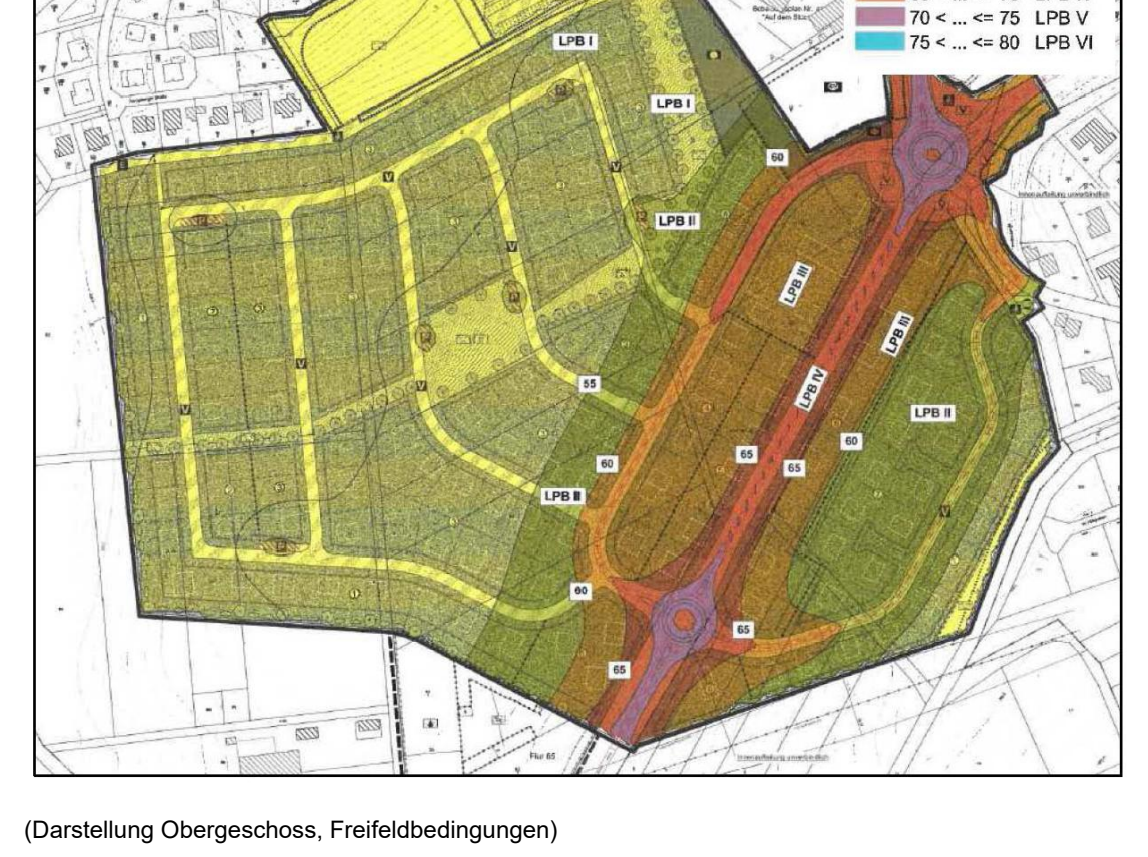
[a] für maßgeblichen Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, tags



(Darstellung Obergeschoss, Freifeldbedingungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, nachts



(Darstellung Obergeschoss, Freifeldbedingungen)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. im Nachtzeitraum, bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

1.10.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Räumen mit Lärmpegelbereichen ≥ III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.11.1 Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 18-20 cm)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Querus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordarta	- Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.2 Je Baumsymbol (Kennzeichnung P) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.11.3 Je Baumsymbol (ohne Kennzeichnung) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Artenliste (Artenempfehlung):

(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 25 - 30 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.11.4 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.11.5 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

1.12 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.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 ***Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 4 und 7 gilt:*** Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 48°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

2.1.2 ***Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 6*** und das Mischgebiet Nr. 8 und 9 gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 48° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig

2.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf Dachterrassen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachgauben (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei Dachneigungen über 30° sind Dachgauben zulässig Die Länge oder die Summe der Einzellängen auf einer Dachseite darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen. Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten. Die vordere Außenwand der Dachgaube muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückspringen.

2.3 Staffelgeschosse (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 8 gilt: Bei Gebäuden, die entlang der Marburger Straße errichtet werden, sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses gegenüber der Marburger Straße um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

2.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig um mind. 3,0 m zurückzusetzen.

2.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.6 Befestigung Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 4 HBO)

2.6.1 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

2.6.2 Werden mehr als zwei Einzelstellplätze auf dem Grundstück angelegt, ist hierfür eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Einstellplätze vom Grundstück aus vorzunehmen.

2.7 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.7.1 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.7.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Artenauswahl vgl. 3.1. Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.8 Stützmauern und Hangbefestigungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

2.8.1 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.8.2 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Populus tremula - Espe/ Zitterpappel
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyraster - Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn*
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färberginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn*
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundsrose
Rubus caesius - Kratzbeere*
Rubus fruticosus - Brombeere*
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

*) dornenreiche Gehölze

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte
Cornus florida - Blumenhartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich
Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4.3 Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken jeweils eine Retention zu schaffen. Das durch die Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden. Für jedes Baugrundstück ist eine separate Regenwasserrückhaltung zu konzipieren. Die maximal zulässige Ablaufmenge, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird, wird vom Abwasserwerk Frankenberg in Form einer Bemessungsregenspende vorgegeben. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

3.5 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.6 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumungsmaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde durch den Kampfmittelräumdienst im Plangebiet mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstück befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmittelräumdienstes www.rp-darmstadt.hessen.de verwiesen.

3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

f) Gehölze sind im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. zum Schutz von Haselmäusen (*Muscardinus avellanarius*) bodenschonend zu roden. Nach der Beendigung des Winterschlafs der Haselmäuse (ab Anfang Mai) sind der Oberboden abzutragen und die Stubben zu entfernen. Die Rodungsflächen sind zu Beginn des Baujahres bis zur Beendigung der Bauarbeiten frei von Vegetation zu halten.

g) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.8 DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Frankenberg (Eder) während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

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. 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 sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ________________________________.

Ausfertigungsvermerk:

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.

Frankenberg (Eder), den ___.___._____

____
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Frankenberg (Eder), den ___.___.______

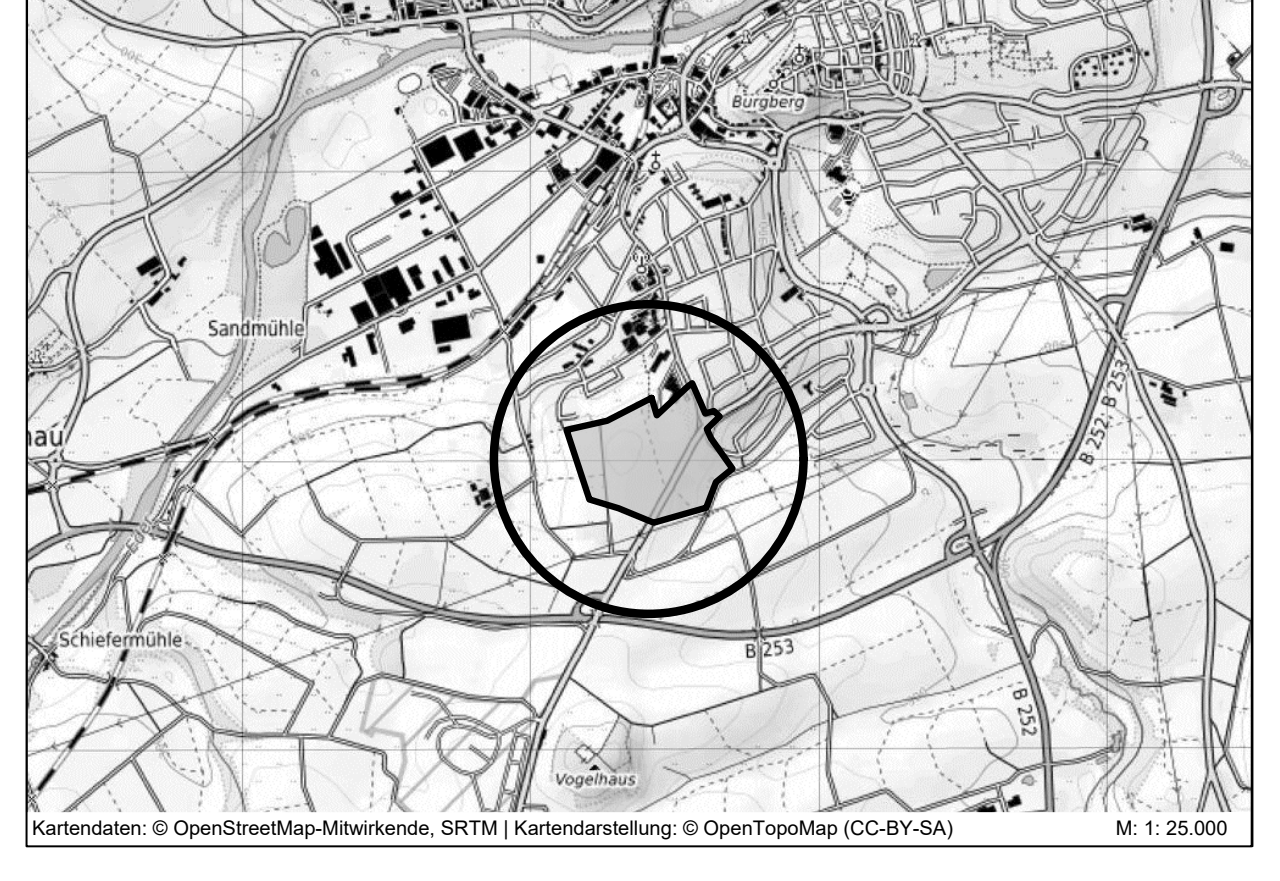
____
Bürgermeisterin

PHILIPP SOLDAN STADT
FRANKENBERG EDER

Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 44a "An der Marburger Straße I)

(1. des Bebauungsplanes Nr. 44 "An der Marburger Straße")



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf	Stand:	21.03.2025
	Projektleiter:	Roeßing
	CAD:	Roeßing
	Maßstab:	1 : 1.000
	Projektnummer:	25-3000