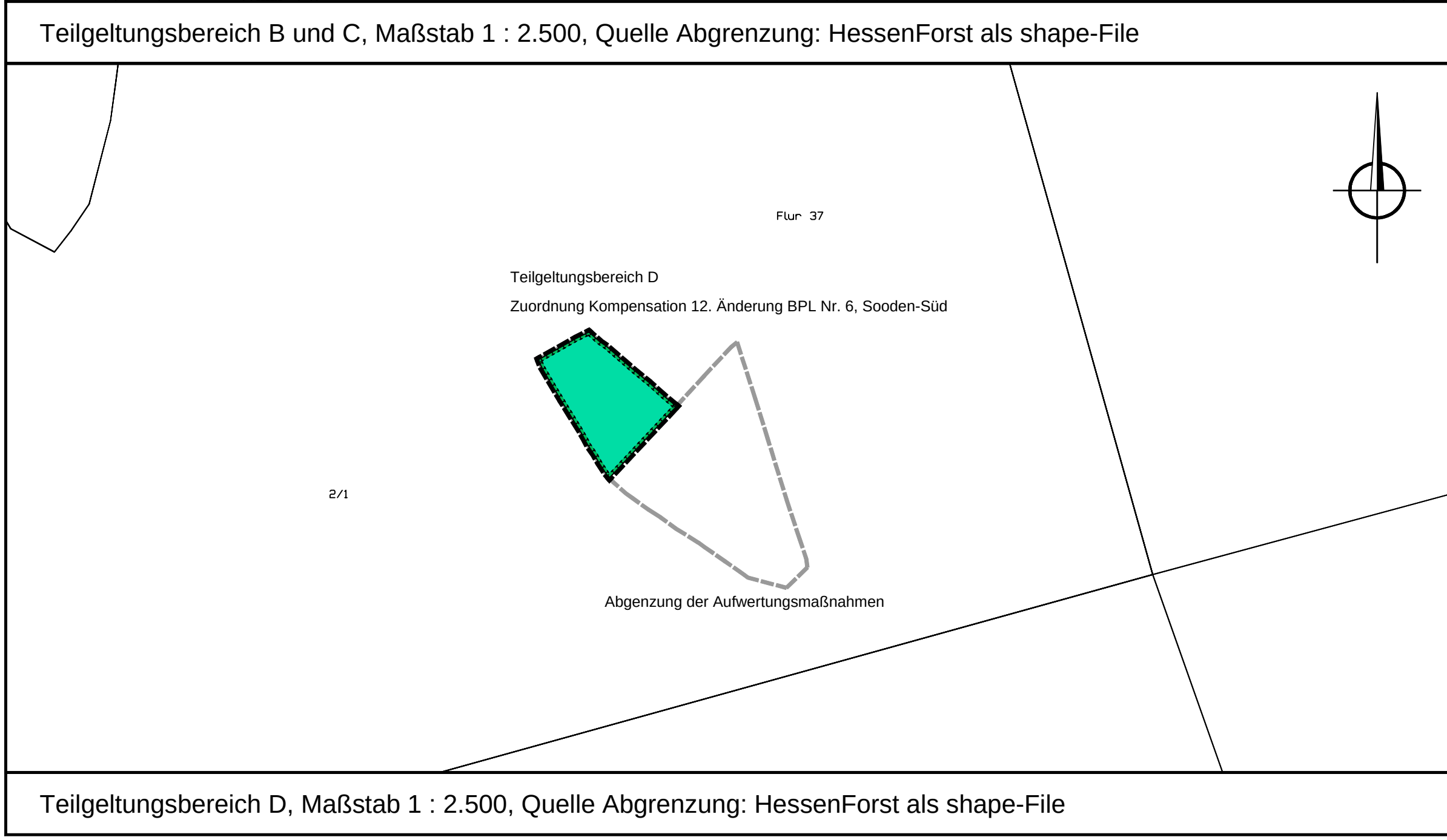
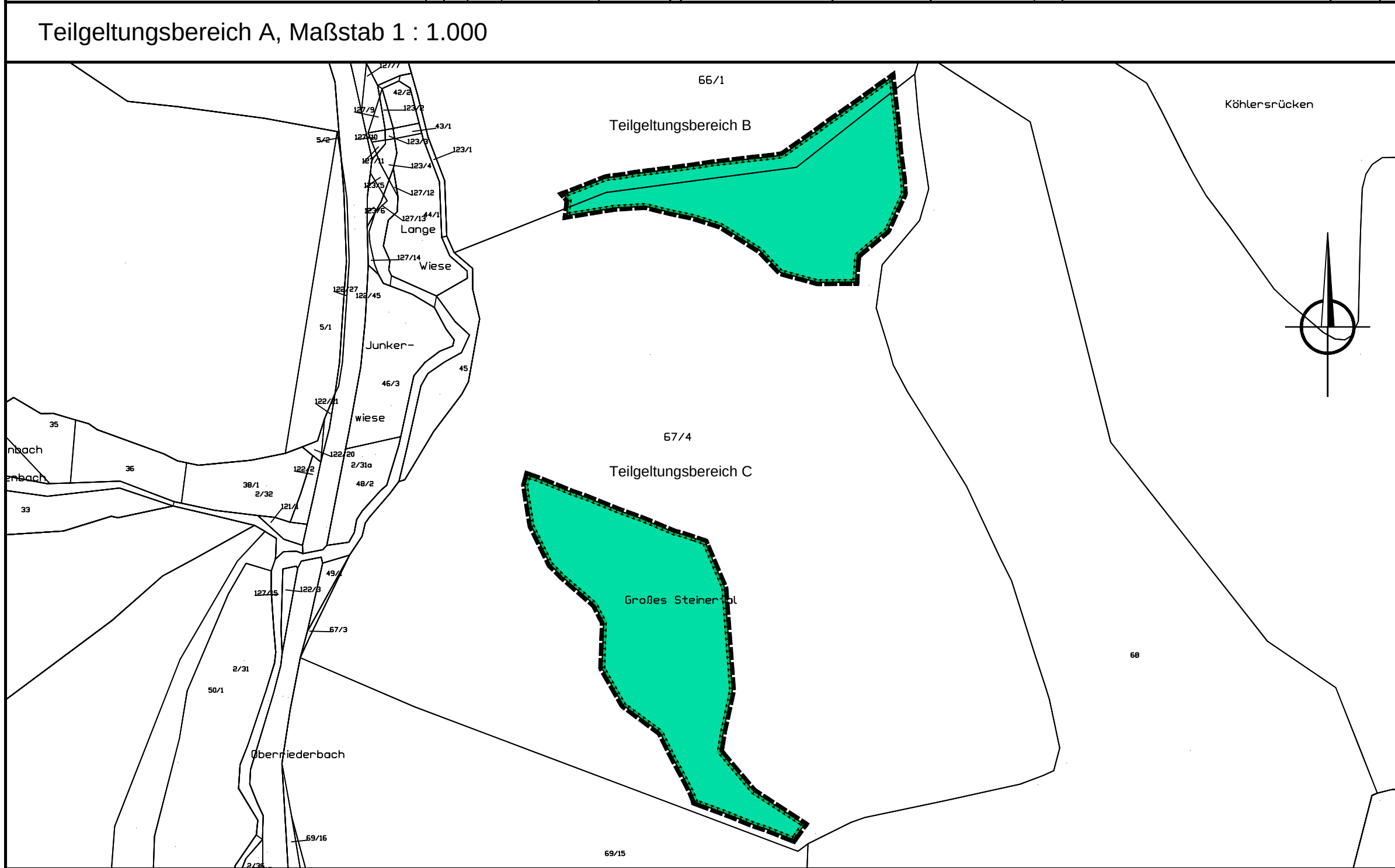
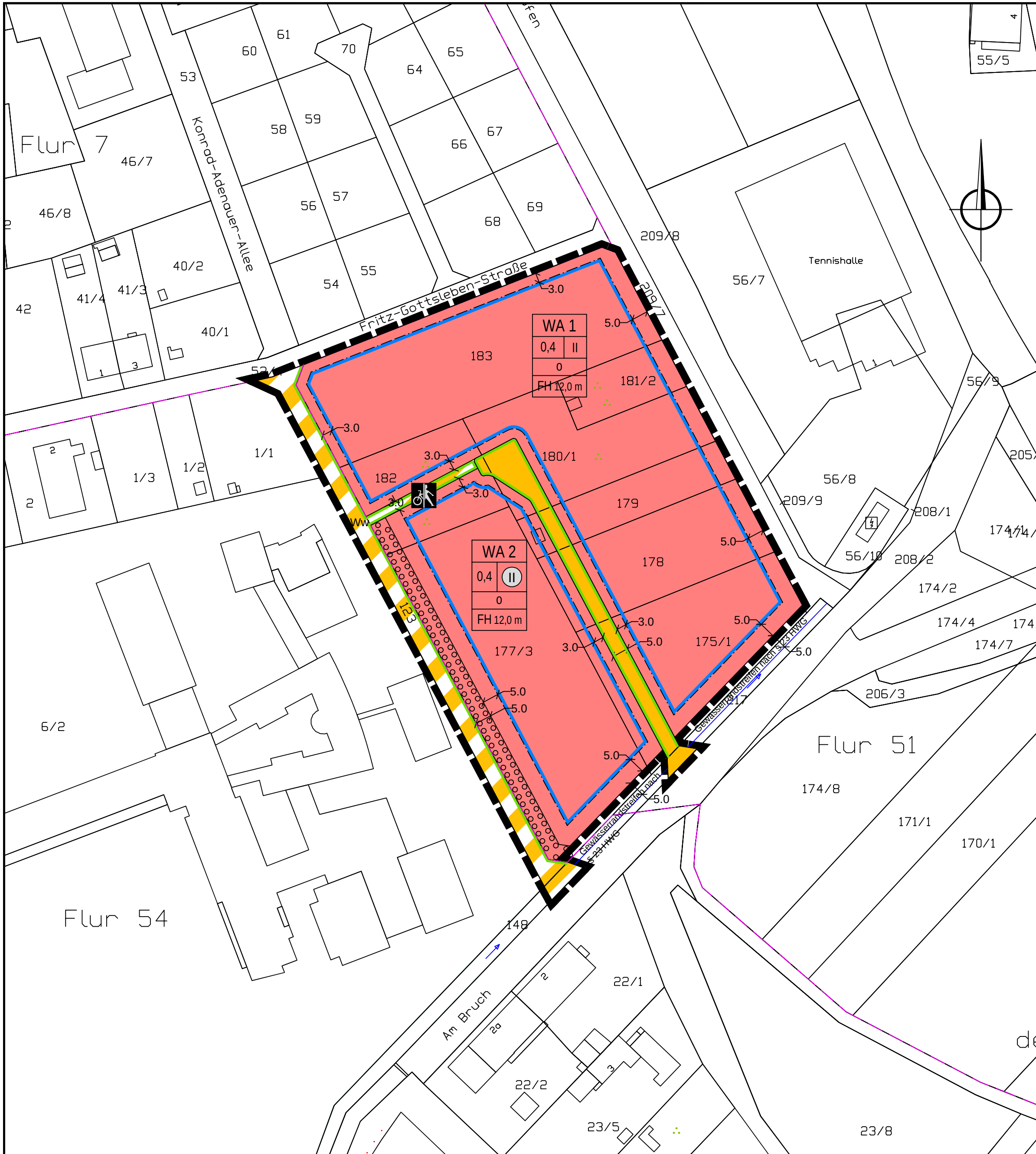


1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstwert, (§§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, (§§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§§ 16 BauNVO)

FH 12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, (§§ 16 u. 18 BauNVO; FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

o Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

o Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

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

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o Geh-/Radweg

Ww Wirtschaftsweg

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

o Flächen für Wald

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

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

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a, Abs.6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

o Geltungsbereich des Bebauungsplans

o Vorhandene Flurstücksgrenzen

42/1 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

o Grenze der Flur

3,0 Bemaßung in Metern

Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA 1	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4 II	
Bauweise	0	
	FH 12,0 m	Firsthöhe

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Sooden-Süd", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit den Hinweisen amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Sooden-Süd", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, am als Satzung beschlossen.

Bad Sooden-Allendorf, den
.....
Hix
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Sooden-Süd", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf am beschlossenen Satzung.

Bad Sooden-Allendorf, den
.....
Hix
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Sooden-Allendorf, den
.....
Hix
Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (2) Nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
- (3) Die Nutzung gemäß § 4 (3) Nr. 5, Tankstellen, ist nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,4), die Anzahl der Vollgeschosse (II) und eine maximale Firsthöhe (12,0 m) festgesetzt.
- (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig, Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.
- (3) Außer für Solaranlagen und untergeordnete Bauteile (Schornstein, Lüftungsrohre) ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.
- (4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die im Plan angegebenen bergseitigen Höhe des anstehenden Geländes in der Mitte der jeweiligen Fassade. Die Höhen sind entsprechend zu interpolieren.
- (5) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.
- (6) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.
- (7) Sollte im Rahmen der verdichteten Bauweise die Schaffung von weiteren Stellplätzen auf den Grundstücken aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt erforderlich werden, ist das Überschreiten der GRZ 2 bis zur Gesamt-GRZ inkl. § 19 (4) BauNVO von 0,75 zulässig. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports dürfen den Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.
- (2) Garagen und Carports sind nur in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt auch wenn Garage oder Carport außerhalb der Baugrenzen sitzen.
- (3) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.
- (2) Verkehrsflächen, öffentliche Straßen, Flächen die durch Kraftfahrzeuge frequentiert werden, sind mit wasserdrichten Flächenbefestigungen zu versehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist an den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal anzuschließen, eine Versickerung ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Rad- und Fußwege, Wege für den nicht öffentlichen Verkehr sowie ausschließlich für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegebene Straßen- bzw. Wegeabschnitte. Ein Ausbau verkehrsmäßig eingeschränkter Fahrbahnabschnitte ist unter Verwendung von Schotterterrassen zulässig.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

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

- (1) Je angefangene 630 m² Baugrundstück ist ein Fledermaus- oder ein Vogelnistkasten auf dem Grundstück an Gebäuden oder entsprechenden Einrichtungen zu montieren und dauerhaft zu unterhalten. Die Art des Kastens wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrags und mit dem Ortsbeauftragten für Vogelschutz geregelt und festgelegt.
- (2) Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden drei Teilgeltungsbereiche im Stadtwald von Bad Sooden-Allendorf zugeordnet, die dem Prozessschutz unterstellt werden. Auf dem Flurstück 67/4, Flur 56, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, wird auf zwei Teilflächen in der Abteilung 29 C 1, mit einer Größe von 9.257 m² (Teilgeltungsbereich B) und 11.558 m² (Teilgeltungsbereich C), der vorhandene Waldmeister-Buchenwald dauerhaft der eigenen Entwicklung überlassen. Gleiches gilt für den Buchenmischbestand auf Flurstück 2/1, Flur 37, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf mit einer zugeordneten Flächengröße von 2.910 m². Der Buchenmischbestand ist jeweils jeglicher forstlichen Nutzung zu entziehen. Jegliche Nutzung von stehendem und liegendem Totholz ist unzulässig.

2.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)

In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig.

2.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Nutzung von Solarenergie

- (1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 50 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.
- (2) Freianlagen als einziger Nutzungszweck sind unzulässig.

2.11 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

- (a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
- (b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
- (c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.
- (d) Heiligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Grundwasser

Im Falle des Ausbaus eines Kellersgeschosses ist dieses durch eine "weiße Wanne" gegen das Eindringen von Grundwasser zu schützen.

2.12 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen im WA 2 ist gemäß Planzeichnung Geltungsbereichsgrenze eine mind. 2-reihig versetzt gepflanzte Hecke mit heimisch, standortgerechten Gehölzen gem. empfohlener Pflanzliste (s. Anhang der Begründung) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen 1,5 x 1,5 m, die Qualitäten sind 2 xv, 60/100, mind. 3 Triebe. Auf der Westseite der Fläche ist ein 2,0 m breiter blütenreicher Saum anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- (3) Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimisch standortgerechter Alleebaum oder ein Obstbaum, Stammumfang mind. 10/12, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dachgestaltung

- (1) Mindestens 50 % aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück sind mit Anlagen zur Nutzung der solarer Strahlungsenergie gem. Festsetzung 2.10 zu belegen.
- (2) Dächer mit einer Dachneigung gleich oder kleiner als 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen, Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht 5 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Dachbegrünung schließen sich nicht aus und können daher gemeinsam angelegt und angerechnet werden.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenaussgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

3.3 Werbeanlagen

- (1) Leuchtreklame ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe eines Gebäudes maximal aber 4,5 m über den OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in südlicher Richtung zulässig.

3.4 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und nur als In- und/oder Aufdachanlage und Fassadenanlage unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

4 Hinweise

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Bad Sooden-Allendorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

(2) Altlasten - Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebene Merkblatt "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.

<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Gehölzschnitte in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Das Material ist bis zum 10. Mai und ab 01. November unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände manuell und ohne die Flächen zu befahren zu entfernen. Das Roden der Wurzelstöcke ist nur zwischen 10. Mai und 01. November eines Jahres zulässig.

(4) Heilquellenschutzgebiet - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Sooden-Allendorf, quantitative Zone B-neu, qualitative Zone III/1 für die staatlich anerkannten Heilquellen "Betriebsbrunnen und Gradienwerksbrunnen". Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und bei den Stadtwerken, der Stadtverwaltung oder der Unteren sowie Oberen Wasserbehörde einsehbar. Maßnahmen, die zur Einwirkung in den Grundwasserleiter führen können, sind frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Fachbereich Bauen, Verwaltungsliegenschaften, Wasser- und Klimaschutz, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, beim Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises oder der nächsten Polizeienstelle sowie dem Auftraggeber und den Stadtwerken der Stadt Bad Sooden-Allendorf unverzüglich anzuzeigen. Der Versauerer muss in eigener Verantwortung Sofortmaßnahmen ergreifen. Hierfür nötige Materialien sind während der gesamten Bauzeit vorzuhalten. Der Vorhalteraum dieser Materialien ist durch Beschilderung konkret zu kennzeichnen.

(5) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen vollständig innerhalb von Hochwasserisirkogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78 b WHG ist entsprechend zu beachten.

Gemeinde	Bad Sooden-Allendorf	Bad Sooden-Allendorf
Gemarkung	Bad Sooden-Allendorf	Bad Sooden-Allendorf
Flur	51, 54	37, 56
Maßstab	1 : 1.000	1 : 2.500

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

Homburg (Elze), den

Amt für Bodenmanagement Homburg/Elze
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der derzeit gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Bad Sooden-Allendorf

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37218 Witztenhausen - Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

Stadt Bad Sooden-Allendorf
Werra-Meißner-Kreis

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Sooden-Süd" Gemarkung Bad Sooden-Allendorf

Maßstab 1 : 1.000

Stand 08/2024

