

# BEBAUUNGSPLAN NR. 114 DER STADT MELSUNGEN „HINTER DEM SCHLAGWEG“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.**

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen) sind unzulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Planes in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Firsthöhe und Bauweise festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken werden bei der Ermittlung der städtebaulichen Kennziffern Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl berücksichtigt.

Geschossflächen in nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt.

Zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt für die Firsthöhe (FH) bei Satteldächern die Höhe des Schnittpunktes der beiden Dachflächenoberkanten, bei Pultdächern der höchste Punkt des Daches. Zur Bestimmung der höchstzulässigen Traufhöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage des geplanten Wohnweges, direkt auf der Grenze zwischen Wohnweg und dem jeweiligen Grundstück, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

#### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.4. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser beträgt 700 m<sup>2</sup>.

#### 1.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Planes sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Garagen, Car-Ports einschließlich integrierter Nebenräume sowie Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gem. Planzeichenverordnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### 1.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhaushälften ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

#### 1.7. Rückhaltung und Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz u. § 37 Hessisches Wassergesetz)

Zur Regenwasserrückhaltung ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen, deren Überlauf das Wasser auf dem Grundstück gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 über die belebte Bodenzone (z. B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert. Einfache Rigolen und Sickerschächte sind unzulässig.

**Es wird Brauchwassernutzung empfohlen.**

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist der Ablauf vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zu drosseln. Bei der Bemessung der Regenrückhaltung ist ein fünfjähriges Regenereignis und eine maximale Drosselabflussspende von 15 Liter pro Sekunde und Hektar undurchlässige Fläche (15 l/s x ha-Au) anzusetzen.

#### 1.8. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. Die auf dieser Fläche vorgenommenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen dürfen in die Gestaltung des Hausgartens integriert werden.

#### 1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Befestigte Grundstücksflächen wie z. B. Grundstückszugänge oder Terrassen sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen oder Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent der Fläche oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.9.2. Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken einer Retentionszisterne zuzuführen, deren Überlauf in einer auf dem jeweiligen Grundstück eingerichteten Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen-System) mündet. Punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen sind nicht zulässig. Regenwassernutzung ist zulässig.

#### 1.10. Solarfestsetzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auszustatten.

#### 1.11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1. Die Dächer von Garagen und Car-Ports sind als Sedumdach oder als begrüntes Flachdach auszubilden und dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

1.11.2. Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als dichter, freiwachsender Gehölzstreifen bzw. als dichte, freiwachsende Gehölzfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Pro 60 m<sup>2</sup> Fläche dieses Grundstücksstreifens ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau, pro 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein heimischer Strauch anzupflanzen. Es werden die im Punkt 1.11.4. genannten Arten empfohlen.

1.11.3. Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen gärtnerisch anzulegen. Für je 150 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbau sowie zwei heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es werden die im Punkt 1.11.4. genannten Arten empfohlen.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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


**GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)


**GFZ 0,7** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)


**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

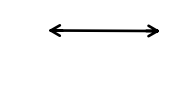
**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Einzel- u. Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

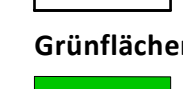
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnweg

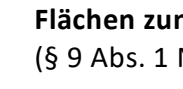
 Fläche für Löschwasserzisterne (LwZ)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

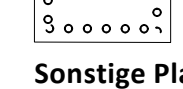
 Private Grünflächen

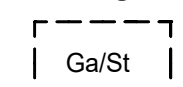
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 22 BauGB)

 Trennung der Grundstücke

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Hauszugang, Terrasse oder Stellplatz- oder Garagenzufahrt befestigt und genutzt werden, sind als vegetationsfähige Fläche herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

### 3. HINWEISE

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

3.2 Das städtische Trinkwassernetz kann im Baugebiet nicht ausreichenden Wasserdruck zur Verfügung stellen. Die privaten Gebäude sind deshalb mit einer gemäß DIN 1988/500 bemessenen Druckerhöhungsanlage auszustatten. Bauart, Beschaffenheit und Bemessung dieser Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

3.3 Der Geltungsbereich des Planes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/1 und grenzt unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone II (WSG-ID 634-048) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Melsungen. Die für diese Schutzzonen geltenden Verbote (veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen 02/90, Seite 41, am 08.01.1990) sind zu beachten.

3.4 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Melsungen oder der Unteren Denkmalbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis zu melden.

3.5 Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten im Bodenaushub auftreten, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.“

Die folgenden Normen sind zu beachten:

DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“

DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“

DIN 18300 „Erdarbeiten“

DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“

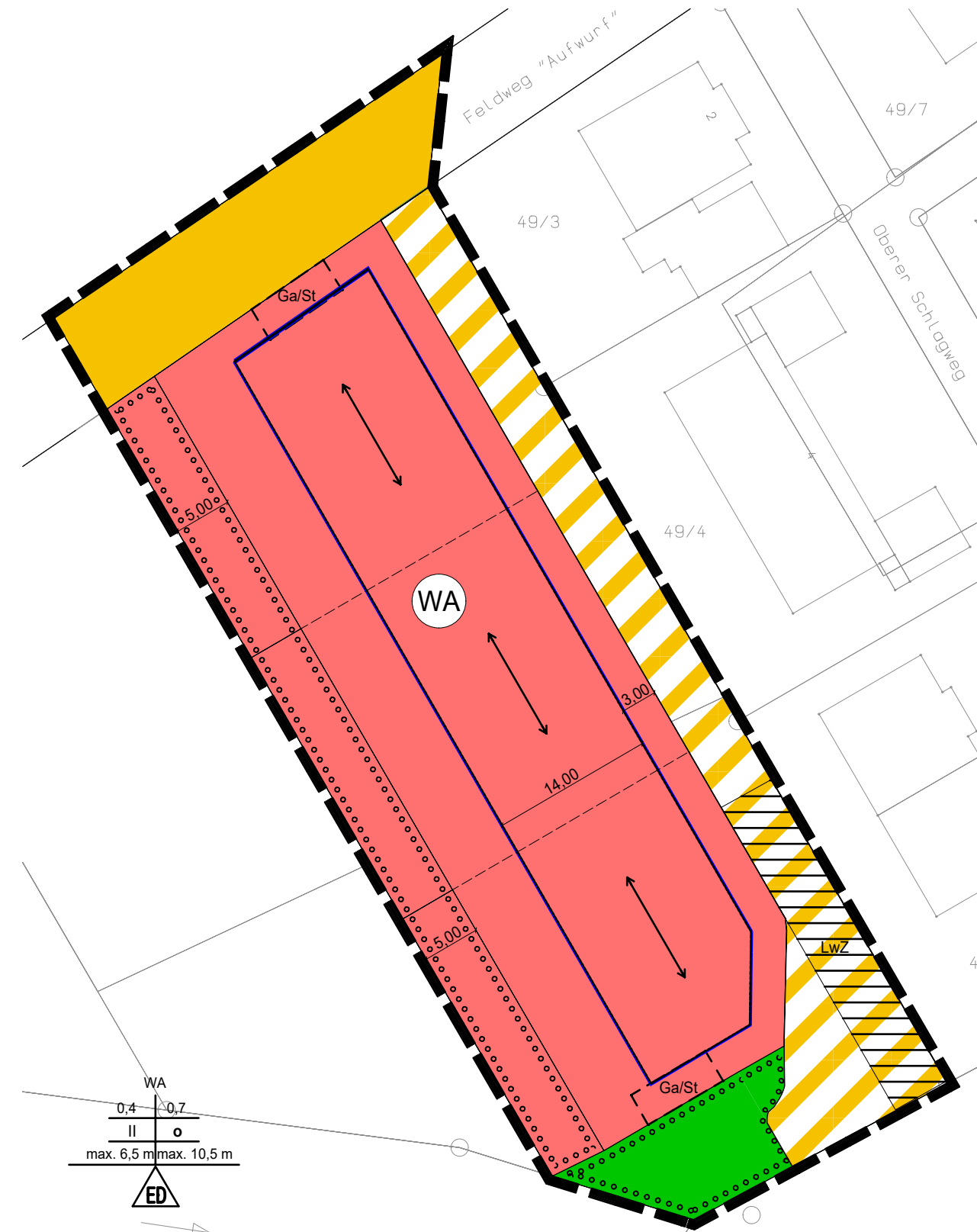
3.6 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der einschlägigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 16-t befahren werden können. Auf die nach dieser Richtlinie erforderliche Mindestbreite von Zufahrten wird besonders hingewiesen.

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird auf das DVWG-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ verwiesen. Danach muss zur Brandbekämpfung die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. für eine Löscheinheit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

3.7 Durch witterungsbedingte Einsätze ist auch nachts und an Sonn- und Feiertagen jederzeit mit Bewegungen der Fahrzeuge der an die Straße „Aufwurf“ angrenzenden Straßenmeisterei zu rechnen, die Licht- und Schallmissionen nach sich ziehen. An Hessen Mobil bzw. das Land Hessen können keine Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen gestellt werden.

3.8 Im Zuge von Bauarbeiten werden ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Die Erlaubnis zum Bau und Betrieb der Versickerungsanlage ist im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für die geplanten baulichen Anlagen beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte) zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.



**Belegung der Nutzungsschablone**

1	2	3	4	5	6	7	8
1. = Art der baulichen Nutzung	2. = Grundflächenzahl	3. = Geschossflächenzahl	4. = Zahl der Vollgeschosse	5. = Bauweise	6. = Traufhöhe	7. = Firsthöhe	8. = Art der Bebauung

**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

1.11.4. Es werden folgende Arten zur Anpflanzung empfohlen:

Bäume	Sträucher	Mehlbeere - Sorbus aria
Esche – Fraxinus excelsior	Feldahorn - Acer campestre	Spitzahorn- Acer platanoides
Hainbuche - Carpinus betulus	Hainbuche - Carpinus betulus	Winterlinde - Tilia cordata
	Hasel – Corylus avellana	Kornelkirsche - Cornus mas
	Heckenkirsche - Lonicera xylosteum	Schneeball, gewöhnlicher - Viburnum opulus
	Himbeere - Rubus idaeus	Schneeball, wolliger - Viburnum lantana
	Holunder - Sambucus nigra	Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
	Hundsrose - Rosa canina	Weißdorn - Crataegus spec.

sowie halb- und hochstämmige Obstbäume.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

#### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

##### Dachgestaltung

Als Hauptdachformen sind Satteldächer und Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Mindestneigung des Hauptdaches beträgt 15 Grad (Altgrad).

Zur Dacheindeckung der Hauptdächer sind Ziegel oder Dachsteine in gedeckten Farbtönen zu verwenden. Dachgauben sind zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig.

Die Dächer von Garagen und Car-Ports sind als begrüntes Flachdach mit einer Neigung von maximal 3° auszubilden.

##### Fassaden

sind ausschließlich als Putzfassaden in matten, gedeckten Farbtönen auszuführen.

##### Grundstückseinfriedungen

entlang der Straßenverkehrsfläche sind als Hecken und/oder Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie verputzte oder aus Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 1,0 m Höhe zulässig.

3.10 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2 Nr. 4 „Vorsorgewerte für Böden,“ und die „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenabruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 10 vom 03. März 2014, S. 211).

### 4. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert auf folgenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3643), zuletzt geändert d. Artikel 1 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) v. 28. Mai 2018 zuletzt geändert d. Gesetz v. 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....

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

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

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem .....

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

**Ausfertigerungsvermerk**  
 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 .....

Boucein, Bürgermeister

Melsungen, den .....

Boucein, Bürgermeister

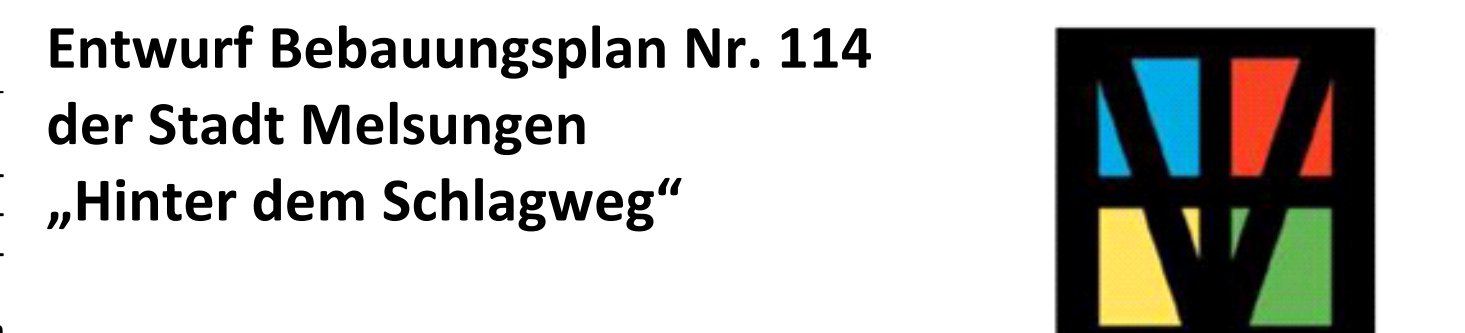
**Rechtskraftvermerk**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Melsungen, den .....

Boucein, Bürgermeister

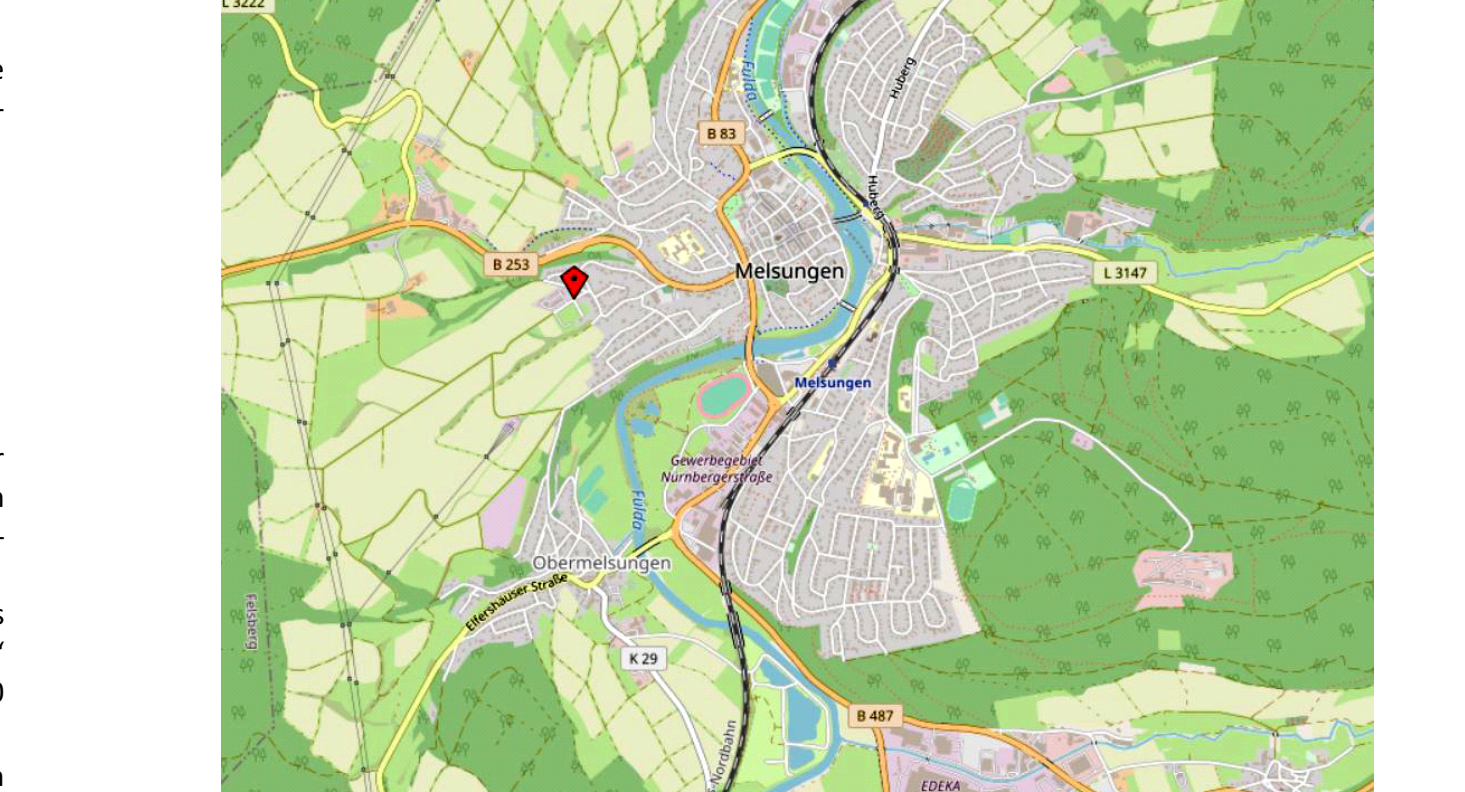
Melsungen, den .....

Boucein, Bürgermeister



**Entwurf Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Melsungen „Hinter dem Schlagweg“**

**M = 1 : 500** **Juli 2023**



Quelle: OpenStreetMap / Abruf am 13.05.2021

**Auftraggeber:** **Planverfasser:**

**Dr. Otto** Unternehmensberatung  
 Dr. Otto Unternehmensberatung GmbH  
 Richard-Wagner-Straße 3, 64625 Bensheim

**HAJO WYSTRACH**  
 Dipl. Ing. i Städtebauchitektur AKH i SRL  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 Fon 06151.292202 | Mobil 0170.5623469  
 Fax 06151.151426 | Mail hajo@wystrach.org