

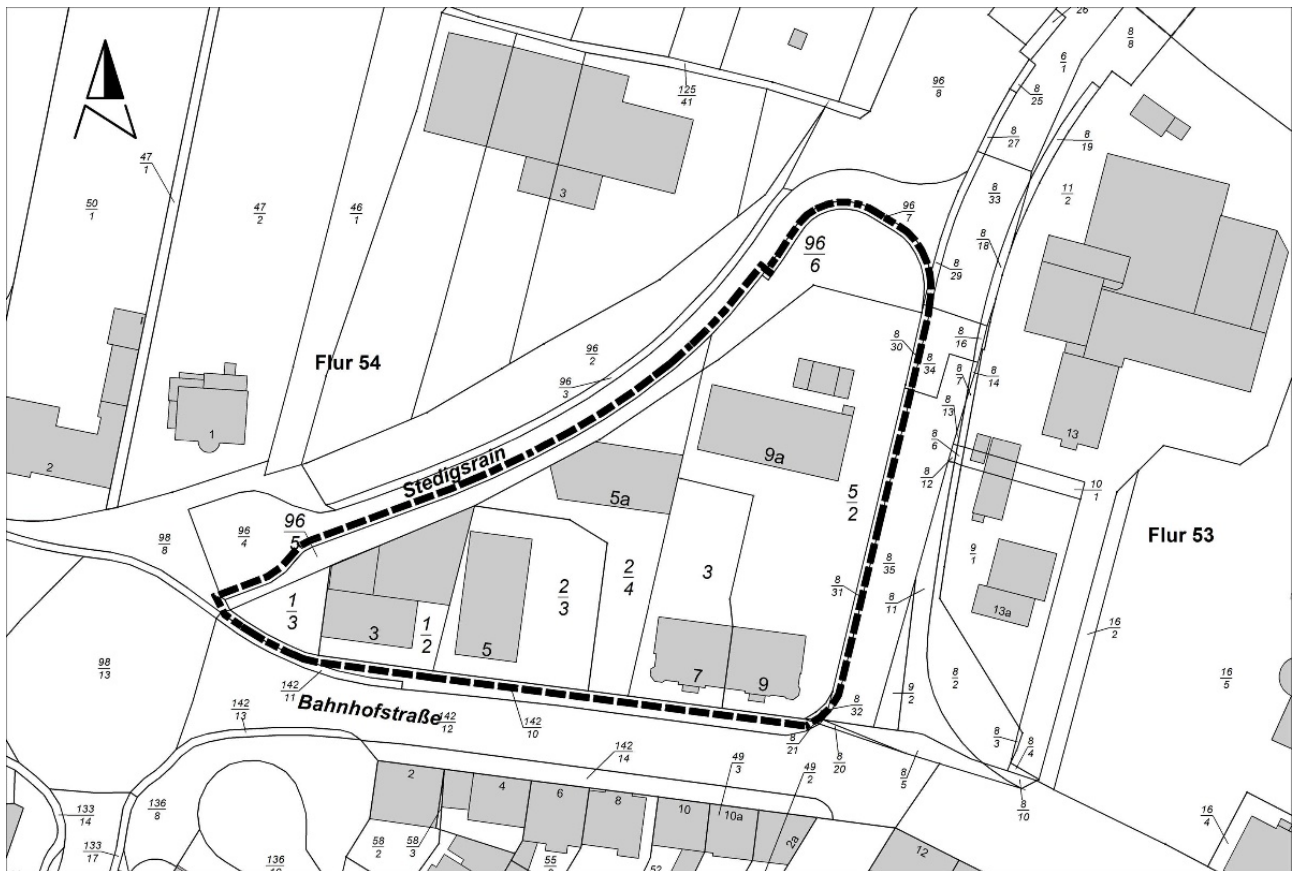
## Bebauungsplanänderung Nr. 159 „Sanierungsbebauungsplan Stedigsrain“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 und des Bebauungsplans Nr. 131 „Stadtbahnhof“)

### Rechtsgrundlagen:

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 634),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,  
Hessischer Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2020 (GVBl. S. 26),  
hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Eschwege in ihrer Sitzung am 00.00.2020 folgende Bebauungsplan-Änderung Nr. 130.1 als Satzung beschlossen:

### Artikel I Geltungsbereich

Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 159 umfasst den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich:  
Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Gemarkung Eschwege, Flur 53, Flurstücke 1/2, 1/3, 2/3, 2/4, 5/2, 3/0 und Flur 54, 96/5, 96/6. Gesamtfläche 7.403 m<sup>2</sup>.



### Artikel II Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Büro- und Geschäftsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- an Endverbraucher gerichtete unselbständige Verkaufsstätten von Handwerks- und Gewerbebetrieben, sofern die Verkaufsflächen und die angebotenen Sortimente in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesem in ihrer Größe untergeordnet sind. Dabei darf die Verkaufsfläche max. 10 % der auf dem Betriebsgrundstück überbauten Betriebsfläche einnehmen, jedoch nicht mehr als max. 100 m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- alle Arten von Einzelhandel mit Ausnahme der vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Arten von Einzelhandel, Verkaufsstätten und Einzelhandelsbetrieben,
- Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben

2. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.  
Es wird eine Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Es hat passiver Lärmschutz zu erfolgen, Grundlage der Festsetzungen ist das Schallgutachten des TÜV Thüringen, Anlagentechnik GmbH & Co. K Service Center Mittelthüringen, Revision 01 Schallimmissionsprognose (SIP) "Sanierungsbebauungsplan Stedigsrain" Eschwege vom 27.5.2022. Zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm auf das Plangebiet, werden an Gebäudefronten, der lärmzugewandten Seite, Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der zugeordneten Lärmpegelbereiche (LPB) II, III, IV und V gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. Die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) müssen folgende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$	Gebäude
< 75	V	$\geq 45$	Bahnhofstr. 3, Süd-Fassade Bahnhofstr. 7, Süd-Fassade Bahnhofstr. 9, Süd-Fassade
< 70	IV	$\geq 40$	Bahnhofstr. 9a, Ost-Fassade Bahnhofstr. 3, Ost-Fassade
< 65	III	$\geq 35$	Bahnhofstr. 9a, Nord-Fassade Bahnhofstr. 9a, Süd-Fassade Bahnhofstr. 3, Nord-Fassade
< 60	II	$\geq 30$	Bahnhofstr. 9a, West-Fassade

Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in einer mit dem Lärmpegelbereich III oder höher gekennzeichneten Fassade aufweisen, sind mit Schallschutzfenstern mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN1946-6 nicht anders sichergestellt wird, der Innenraumpegel von 30 dB(A) darf bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit nicht überschritten werden. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Die Lärmpegelbereiche II bis V werden gemäß nachfolgender Planzeichnung „Verortung Lärmpegelbereiche“ festgesetzt:

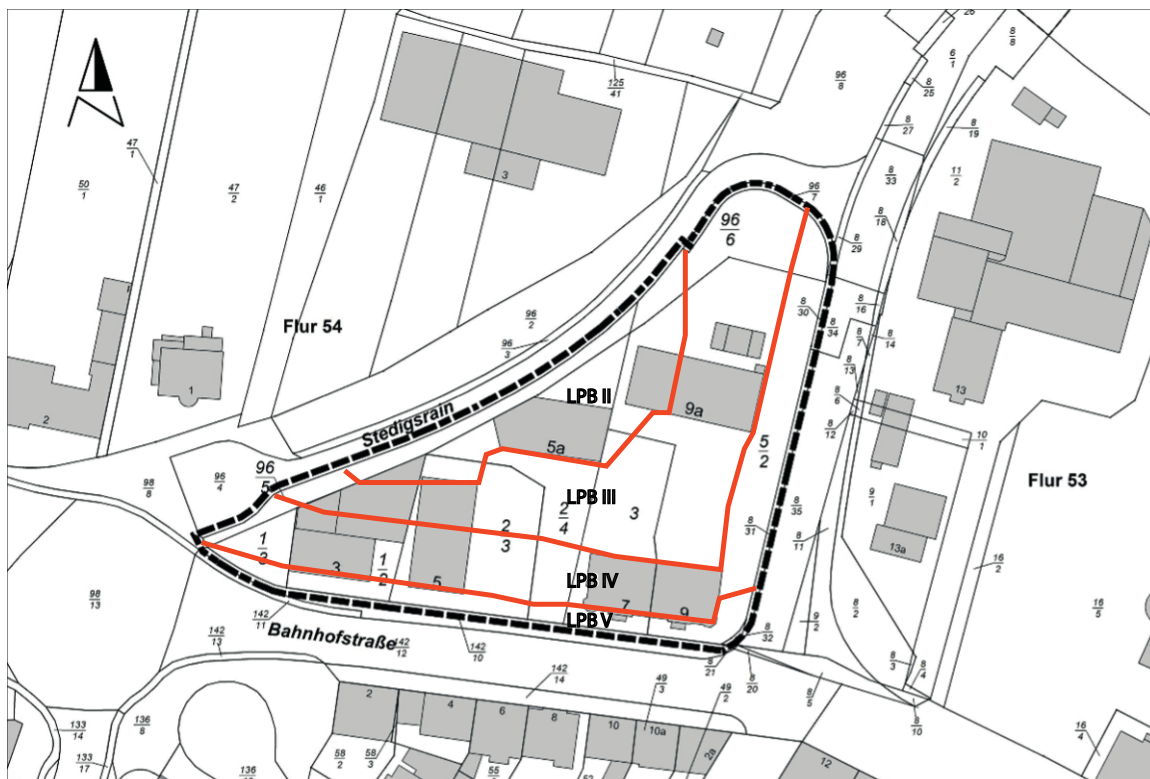


Abbildung: Planzeichnung Verortung Lärmpegelbereiche (LPB)

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V, sind Außenwohnbereiche (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone, Loggien) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ ist bei Errichtung von Außenwohnbereichen in den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert von 64 dB(A) tagsüber überschritten wird, ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS- 90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

Von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

4. Sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 01 und Nr. 131 „Stadtbahnhof“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 159 werden aufgehoben.

## 5. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Grundstücken Bahnhofstraße 7 und 9 a um Altstandorte bzw. Verdachtsflächen im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen handelt. Ergeben sich im Zuge von Bodenarbeiten Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen aus der Vornutzung sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG zu beachten und die zuständige Bodenschutzbehörde beim RP Kassel umgehend zu benachrichtigen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. 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. 3 HDSchG).
3. Es sollen keine geschotterten Gärten angelegt werden und es wird empfohlen, insbesondere bei Neubauten, Solaranlagen vorzusehen.

### Artikel III

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Eschwege, den 00.00.2022

Der Magistrat  
der Kreisstadt Eschwege

(Heppe)  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130.1 gemäß § 2 (1) BauGB am 00.00.2020 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig in der Zeit vom 00.00.2020 bis einschließlich 00.00.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 00.00.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 00.00.2020 aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats und zwar vom 00.00.2020 bis einschließlich 00.00.2020 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung sind am 00.00.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 130.1 am 00.00.2020 als Satzung beschlossen.

Eschwege, den 12.06.2020

Der Magistrat der  
Kreisstadt Eschwege

(Heppe)  
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Eschwege am 00.00.2020 beschlossenen Satzung.

Eschwege, den 00.00.2020

Der Magistrat der  
Kreisstadt Eschwege

(Heppe)  
Bürgermeister