

# Stadt Großalmerode, Stadtteil Rommerode

## Bebauungsplan "Im Wasengrund"

(Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)



- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
(vgl. textl. Fests. 2.1.1 und 2.1.2)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
- 1.2.3.1 Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche  
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 1.2.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- 1.2.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Bemaßung
- 1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB/ BauNVO)
- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO:  
Von den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:  
Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO:  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9(1) 20 BauGB:  
Garagenzufahrten, PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baul. Anlagen  
*Dachform und -neigung:*  
Mit Ausnahme bei Garagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO:  
*Grundstückseinfriedung:*  
Als Einfriedung sind Hecken sowie begrünte Holz- und Metallzäune zulässig. Die Bodenfreiheit von Zäunen muss mind. 10 cm betragen.
- 2.2.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 5 HBO: *Grundstücksfreiflächen:*  
Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.  
Es gelten 1 Baum = 50 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 5 m<sup>2</sup>.

## 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 3.1 *Verwertung von Niederschlagswasser*  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 3.3 *Stellplatzverordnung:*  
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Großalmerode in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung/ Bauanzeige geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 *Denkmalschutz:*  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 *Artenschutz:*  
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen auf den Grundstücksflächen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28.02.) zulässig.

## 4 Vermerke

### A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
ortsübliche Bekanntmachung in den "Großalmeröder Nachrichten": \_\_\_\_\_  
www.Großalmerode.de \_\_\_\_\_
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung in den "Großalmeröder Nachrichten": \_\_\_\_\_  
www.Großalmerode.de \_\_\_\_\_  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung \_\_\_\_\_

Stadt Großalmerode, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Thomsen  
Bürgermeister

### B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Im Wasengrund", im St. Rommerode (Gemarkung Rommerode), bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Stadt Großalmerode, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Thomsen  
Bürgermeister

### C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in den "Großalmeröder Nachrichten": \_\_\_\_\_  
www.Großalmerode.de \_\_\_\_\_

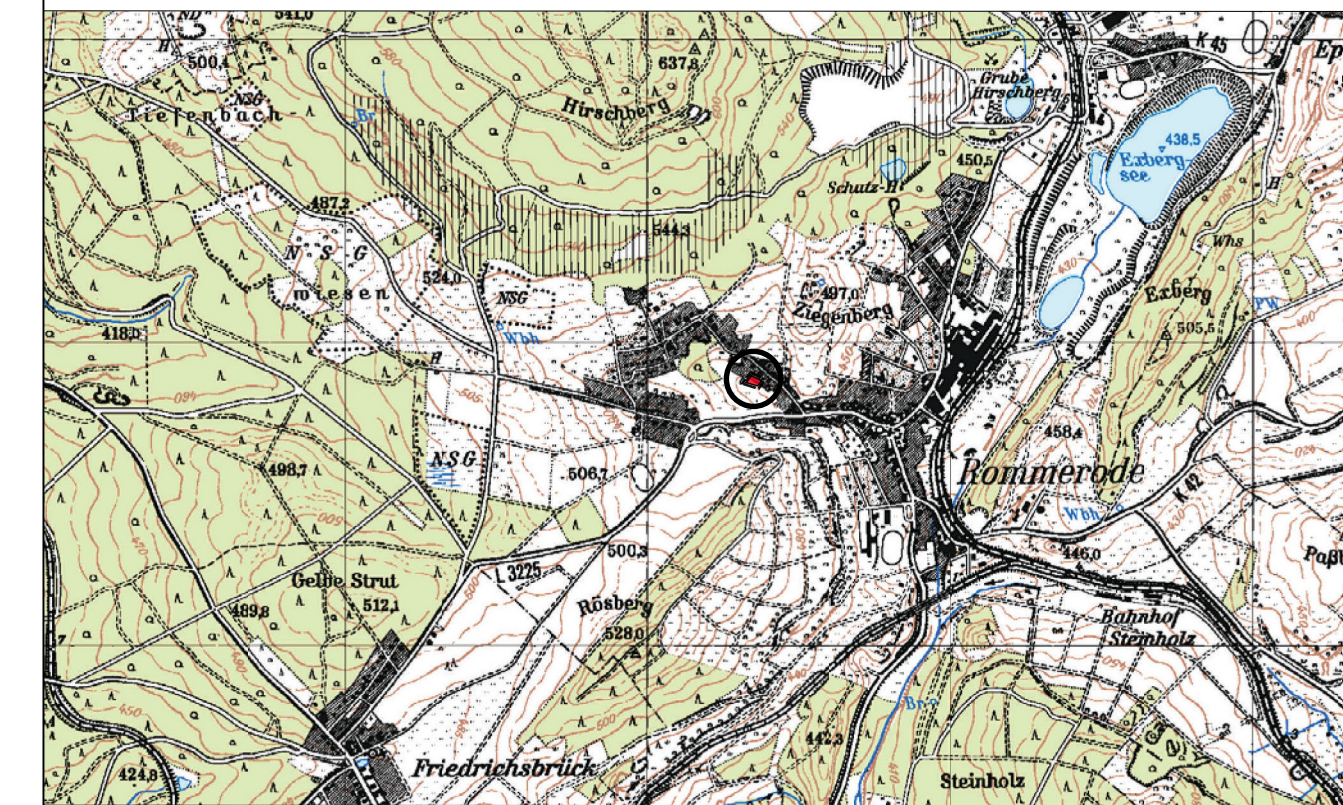
Stadt Großalmerode, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Thomsen  
Bürgermeister



# Stadt Großalmerode, Stadtteil Rommerode

## Bebauungsplan „Im Wasengrund“

(Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm)	100 x 45	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	digit. Bearbeitung	
Vorentwurfskonzept	07/ 2019	M. Rück	/ P. Adelheim	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: m.rueck@seifert-plan.com

Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
www.seifert-plan.com

