



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kreisstadt Eschwege**

## **Nr. 109.1 'Magnolienweg'**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**Änderung eines Teilbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 109 'Magnolienweg'**

## **Textliche Festsetzungen**

**- ENTWURF -**

Stand: 21. August 2020

**BAS**

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:



**Kreisstadt Eschwege**

Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Obermarkt 22  
37269 Eschwege

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

## **Textliche Festsetzungen nach BauGB**

### 0. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

- 0.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 0.2 Wird die Nutzung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und gemäß Festsetzung 1.1 aufgegeben oder von der Stadt kein neuer Durchführungsvertrag mit einem neuen Vorhabenträger abgeschlossen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB entschädigungslos aufgehoben und der überschriebene Bebauungsplan Nr. 109 'Magnolienweg' der Stadt Eschwege tritt an dieser Stelle wieder in Kraft.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

- 1.1 Im Geltungsbereich ist folgende Nutzung zulässig:
  - Eine Arztpraxis als freiberufliche Tätigkeit gemäß § 13 BauNVO ist im Geltungsbereich auch als Gebäude zulässig mit einer Geschossfläche von max. 130 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden.  
Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.
- 1.3 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,35 m und wird bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

### 2. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 2.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.
- 2.2 Garagen und offene Garagen (Carpports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu nutzen. Hierfür ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 2 m<sup>3</sup> Inhalt unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten.

### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

- 4.1 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Süden des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern oder Heckenpflanzen zu bepflanzen.  
Im Sinne einer Eingrünung des Siedlungsrandes ist die Fläche mit einer aufgelockerten Strauchbepflanzung mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 7,5 m<sup>2</sup> der Grünfläche zu bepflanzen.
- 4.3 Pro 200 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 4.4 Vorzugsweise sind Pflanzen und Gehölze der Liste in Kap.5.6 der Begründung zu verwenden. Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 5. Sonstige Festsetzungen - § 9 (7) BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 'Magnolienweg' werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans aufgehoben.

## **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 91 HBO**

### **6. Dachformen - § 91 (1) Nr. 1 HBO**

- 6.1 Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldach
  - Walmdach
  - Pultdach

### **7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 91 (1) Nr. 3 HBO**

- 7.1 Zur Einfriedung sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Holz-Staketenzäune
  - Standortgerechte Laubgehölzhecken
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit standortgerechten Laubgehölzhecken
- 7.2 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,00 m.

### **8. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 91 (1) Nr. 5 HBO**

- 8.1 Neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 8.2 Die Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sind.

## **Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Eschwege in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis zu richten.
4. Ergeben sich bei Baugrunduntersuchungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAItBodSchG zu beachten.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Eschwege Nr. 109.1 'Magnolienweg'

Stand 21. August 2020



Gemarkung Eschwege, Flur 4 (Stand 21.07.2020)  
Datengrundlage: Dipl.-Ing. H. Wehrmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Zeichnerische Festsetzungen

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

- I Anzahl Vollgeschosse max.
- 0,4 Grundflächenzahl

### überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

### Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St Flächen für Stellplätze

### Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

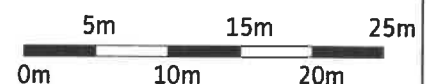
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze räumlicher Geltungsbereich

### Hinweise / Planunterlage

- Bemaßung
- 480/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude Bestand



Maßstab 1 : 500

Büro für Architektur und Stadtplanung ●

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt und  
Städtebauarchitekt SRL

Querallee 43  
Tel.: 0561 / 788 08 70  
mail@bas-kassel.com

**BAS**

34119 Kassel  
Fax.: 0561 / 788 08 90  
www.bas-kassel.com