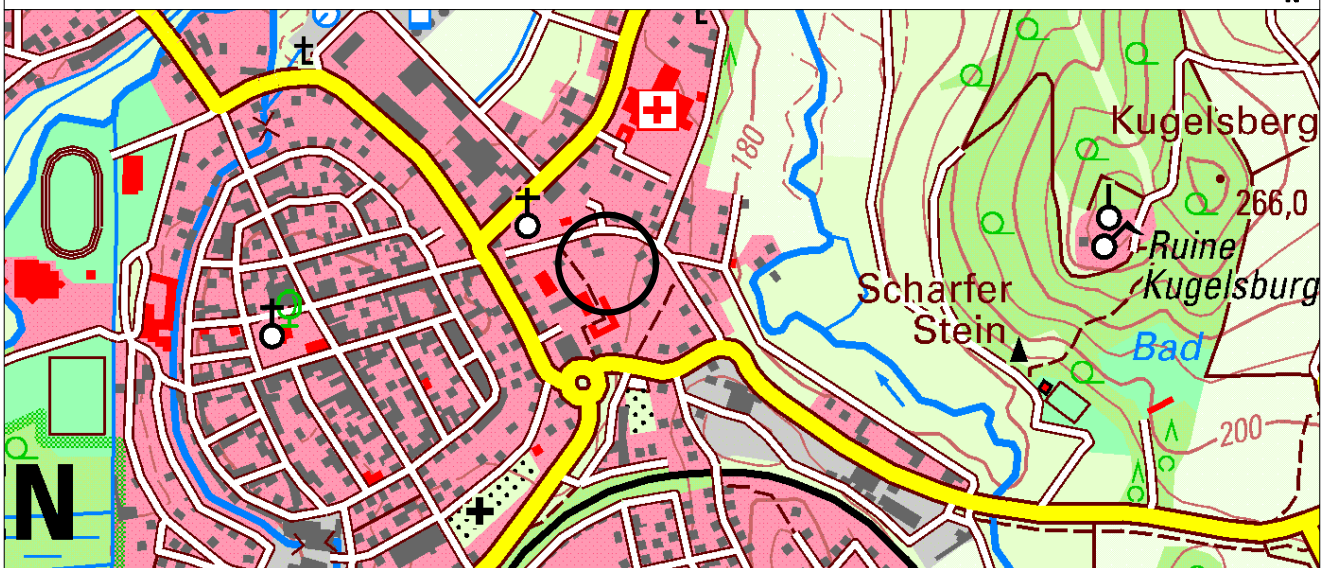


STADT VOLKMARSEN



ÜBERSICHTSPLAN o.M.



SATZUNGSEXEMPLAR

5. Änderung des Bebauungsplanes "In der großen
Wittmarzweite / Vor dem Waldberge", Kernstadt

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794



Bearbeitet: S. Butterweck
Gezeichnet: S. Butterweck | J. Rauch
Geprüft: F. Heinemann
Erstellt: 07.04.2021
Stand: 28.06.2021

PLANZEICHNUNG - VOR DER ÄNDERUNG



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1		2		3	
WA	II	MI	II	SO EINKAUF	II
0,3	0,6	0,4	0,8	0,6	1,2
o	SD / WD PD	o	SD / WD PD		

Ausschnitt aus der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der großen Wittmarzweite / Vor dem Walderberge" der Stadt Volkmarzen vom 05.08.2005 (Datum der Bekanntmachung)

Alle Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiche der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes "In der großen Wittmarzweite / Vor dem Walderberge" werden außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen ersetzt. Rechtsgültigkeit haben ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "In der großen Wittmarzweite / Vor dem Walderberge".

PLANZEICHEN - VOR DER ÄNDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO EINKAUF	Sondergebiet: Einkauf

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: .. Wohnweg
	.. Fuß- und Radweg

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O	offene Bauweise
	Baugrenze
SD	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für Gemeinbedarf
	sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
	kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
	Post

GRÜNFLÄCHEN

	Private Grünflächen
S	Schutzpflanzung
	Kleingärten
	Öffentliche Grünflächen
	Friedhof
	Grünanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklung einer Trockenrasenvegetation
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Ändeung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		

PLANZEICHEN - NACH DER ÄNDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

WA

Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

z.B. $\textcircled{0,8}$ Geschossflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

o offene Bauweise

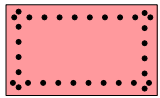


Baugrenze

SD

Dachgestaltung; Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]



Flächen für Gemeinbedarf



sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

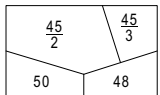


kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

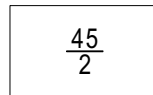
SONSTIGE PLANZEICHEN



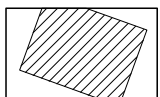
Räumlicher Geltungsbereich



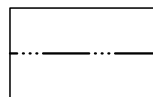
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Gebäude, inkl. Hausnummer



Flurgrenze // Gemarkungsgrenze

FESTSETZUNG IN TABELLENFORM BEDEUTEN

Art der baulichen Nutzung	
---	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise; a=abweichende Bauweise o=offene Bauweise	Dachform; SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach, FD=Flachdach

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 10.990 Quadratmeter.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO]

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[1.1] In den als "*Allgemeine Wohngebiete (WA)*" gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger sind nach § 13 BauNVO Räume zulässig.

2 BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[2.1] Für das "*Allgemeine Wohngebiete (WA)*" wird die offene Bauweise festgesetzt.

[2.2] Die Flächen für Gemeinbedarf In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf maximal 70,00 Meter betragen.

3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

[3.] Das "*Allgemeine Wohngebiet (WA)*" ist aufgrund der vorhandenen Bahnanlagen z.T. lärmvorbelastet. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Bahnlinie ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = $R'_w = 30 - 34$ dB(A)) entsprechen.

4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB]

[4.1] Auf den privaten Stellplätzen ist jeweils für sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste, s. 4.4).

[4.2] Wege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit es wirtschaftlich vertretbar ist - in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 Zentimeter breiten Fugen, Schotterrasen).

[4.3] Der Baumbestand ist vor Baubeginn oder Rodungsmaßnahmen auf besetzte Quartiere in Form von Brut- und Wohnstätten oder Baumhöhlen zu untersuchen.

[4.4] Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind grundsätzlich zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Falls Gehölze entfernt werden müssen, sind dieses im Verhältnis 1:3 bei Bäumen und im Maßstab 1:1 bei Sträuchern innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen ist die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zulässig.

[4.5] Pflanzliste:

Auswahlkriterien: • Grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
• außerdem weitere einheimische Arten

Bäume

Bergahorn
Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Stieleiche
Vogelkirsche
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Prunus avium
Tilia cordata

Sträucher

Hartriegel
Haselnuss
Hundsrose
Liguster
Schneeball
Schwarzdorn
Schwarzer Holunder
Weißdorn

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Rosa canina
Lugustrum vulgare
Viburnum opulus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Crataegus laevigata

Klettergehölze

Efeu
Wilder Wein

Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

5 DACHGESTALTUNG

[5.] Für die Gebäude sind Sattel-, Walm-, Flach oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muss 5° bis 35° Grad betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt und dauerhaft gepflegt werden (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.

6 WERBEANLAGEN

[6.] Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen baulichen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

[7.1] Zur Nutzung passiver Solarenergie sind die Gebäude entsprechend ihrer Lage mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

[7.2] Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeschäften auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind umzusetzen.

8 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

[8.] In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind mind. 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9 EINFRIEDUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

[9.] Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer Höhe von max. 2,0 Meter zulässig. Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 Meter zulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs oder die Mauer an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 Meter sein.

10 ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

[10.] Müllbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk entsprechend der Pflanzliste zu umpflanzen.

11 VERWERTUNG VON ERDAUSHUB

[11.] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ALTFLÄCHEN [ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE]

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

BAHNANLAGEN

Die DB Netz AG und die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit übernehmen keine Kosten für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Spätere Forderungen wegen ungeeigneter Zuordnung der Flächen bzw. unzureichender Schutzmaßnahmen müssen ebenfalls zurückgewiesen werden.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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).

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen ist unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

STRASSENBAULASTTRÄGER

Aufgrund eventueller Emissionen der Landesstraßen können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB):** 10. 02. 2021

2. **OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Öffentlich bekannt gemacht:

Die öffentliche Auslage wurde vom 25.05.2021 bis einschl. 28.06.2021 durchgeführt

15. 05. 2021

3. **EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**

Die Stadtvedrordneterversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. **AUSFERTIGUNGSVERMERK:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvedrordneterversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. **INKRAFTSETZUNG:**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister