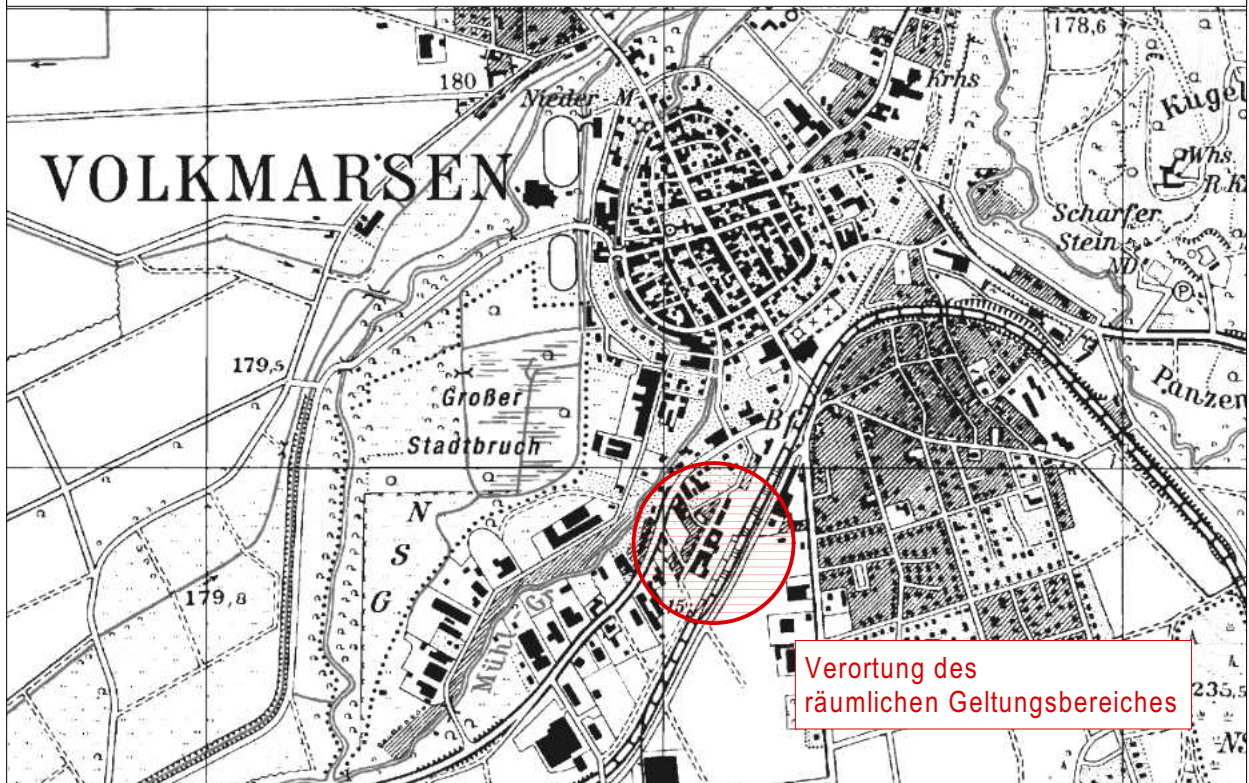


ÜBERSICHTSPLAN o.M.



STADT VOLKMARSEN

Bebauungsplan "Am Bahnhof"

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794



s.butterweck@planungsbuero-bioline.de

Bearbeitet:	S. Butterweck
Gezeichnet:	S. Butterweck
Geprüft:	B. Wecker
Erstellt:	14.07.2020
Geändert:	25.09.2020
Stand:	25.09.2020

TEIL B PLANZEICHNUNG

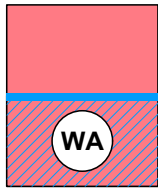


WA	III
0,5	1,2
10,50	13,50
a E,D	PD FD

**GEMARKUNG VOLKMARSEN
FLUR 029
MASSSTAB 1:1.000**

D PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO]



nicht überbaubare Grundstücksfläche

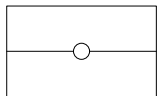
[Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]

Baugrenze innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes'

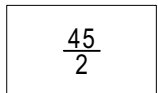
überbaubare Grundstücksfläche

[Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes [2.640 qm]

TEIL A TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.640 m².

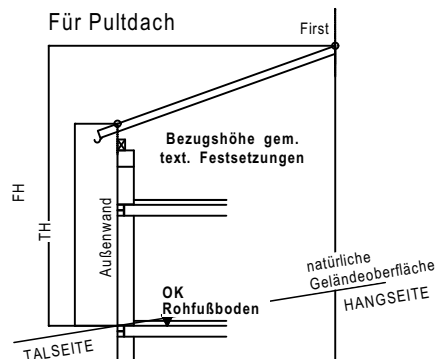
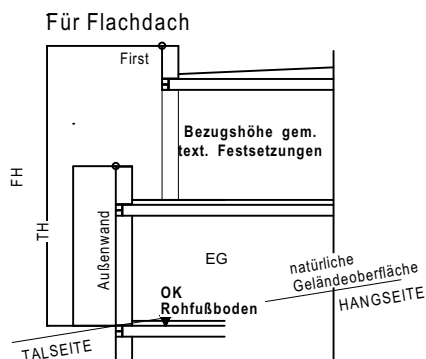
A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO]

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]

1.1 In dem als "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" festgesetzten Bereich können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 bis 21a BauNVO]

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO maximal 0,5. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl darf gem. § 16 Abs. 2 Nr. BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze von 1,2 nicht überschreiten. Gem. § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen der in § 21a Abs.4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen unberücksichtigt. Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.
- 2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf eine Obergrenze von drei Vollgeschossen festgesetzt. Als Mindestmaß für die Zahl der Vollgeschosse werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein weiteres Geschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude ein gegenüber mindestens zwei Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss besitzt und dieses in seiner Höhe über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
- 2.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf 13,50 Meter, die Traufhöhe der Hauptgebäude 10,50 Meter nicht überschreiten. Überschreitungen der maximalen Firsthöhe sind für Umwehrungen von Dachterrassen bis maximal 2,00 Meter, Aufbauten (z.B. für Treppenhäuser) und Anlagen der Haustechnik bis maximal 3,50 Meter und Aufbauten und Anlagen regenerativer Energienutzung auf Stützen, ohne Wandausbildung, auf einer Teilfläche von maximal 290,00 Quadratmeter bis zu einer Höhe von 4,50 Meter zulässig.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zeichnerisch bestimmt.



Firsthöhe (FH):

Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes bei Pultdächern bzw. der Oberkante des zurückversetzten Wandabschlusses bei Flachdächern.

Traufhöhe (TH):

Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut bei Pultdächern bzw. der Oberkante des Wandabschlusses des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern.

3 BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Gebäude darf höchstens 88,00 Meter betragen.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

5. LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

5.1 Mit Erdöl und Kohlen betriebene Wärmeerzeugungsanlagen sowie anzeigepflichtige Heizöllagerungen sind für den gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

6. LÄRMSCHUTZ [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Schienenverkehr, Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Bahnlinie ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = $R'_w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$) entsprechen. Zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.

- 7.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind untereinander auf die gleiche Dachform und -neigung abzustimmen.

8 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 8.1 Freiflächen (Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind -mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten- zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial zu gestalten. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.

9 GLIEDERUNG VON FASSADEN UND ÖFFNUNGEN

- 9.1 Die der Bahnlinie und der Straßenseite zugewandeten Fassaden, sind bei einem zusammenhängenden Baukörper in dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss durch eine Öffnung von mindestens 8,00 Meter und maximal 11,00 Meter breite optisch und funktional zu unterteilen.
- 9.2 Öffnungen und Bauteile der Fassaden sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.

10. MÜLLBEHÄLTER

- 10.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung dauerhaft der Sicht zu entziehen.

11. NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

- 11.1 Solarstrom- und Solarwärmanlagen sind nur als Einbauten in und an Fassaden und auf Dachflächen sowie in aufgeständerter Bauweise zulässig.

C HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. ALTFLÄCHEN [ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE]

- 12.1 Altblagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

13. BAUEN IM LÄNDLICHEN RAUM

- 13.1 Die Bestimmungen der Broschüre "Bauen im ländlichen Raum" des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, in der jeweils aktuellen Fassung, sollen bei Neubauten herangezogen werden. Auf Anfrage wird die Broschüre auch seitens der Stadt Volkmarsen, Steinweg 29, 34471 Volkmarsen oder des Fachdienstes Dorf- und Regionalentwicklung, Briloner Landstraße 60, 34497 Korbach ausgehändigt.

14. DENKMALSCHUTZ

- 14.1 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).

15. GEWERBLICHE UND PRIVATE AUSSENBELEUCHTUNG

15.1 Zur Schonung nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung energiesparende 'light-emitting diode' Leuchtdioden [LED] mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht) verwendet werden. Alternativ sind alle "insektenschonenden" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung zulässig.

16. KAMPFMITTEL

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

17. LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

17.1 Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm-, Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen. Im Plangebiet wird auf die vorhandenen Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Schienenverkehr hingewiesen. Zum zusätzlichen Schutz sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

18. STELLPLATZSATZUNG

18.1 Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen bei der Beurteilung von Bauvorhaben wird besonders hingewiesen. Hierbei sind gem. § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen die Vorschriften der 'Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)' zu beachten. Abweichungen von den Richtwerten können bei im Einzelfall festgestelltem Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen nur mit Zustimmung der Stadt Volkmarsen zugelassen oder gefordert werden.

19. DEUTSCHE BAHN AG

19.1 Alle Bauvorhaben entlang der Bahntrasse sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Aufgrund eventueller Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall) können weder gegen die Deutsche Bahn AG bzw. die DB RegioNetz Infrastruktur GmbH noch gegen die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen. Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

20. BEPFLANZUNG

20.1 Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

BÄUME

Feldahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula	Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus	Apfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium	Traubenkirsche	Prunus padus
Birne	Pyrus pyraeaster	Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria	Bruchweide	Salix fragilis

STRÄUCHER

Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crateagus monogyna	Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer	Holunder Sambucus nigra		

21. VERWERTUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS

21.1 Aus ökologischen Gesichtspunkt wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

22. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe, maximal	Firsthöhe, maximal
Bauweise, a=abweichend, E= Einzel-, D=Doppelhaus	Dachform, FD=Flachdach, PD=Pulldach

E 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): 09. 06. 2020
Öffentlich bekannt gemacht: 26. 06. 2020
2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB): 31. 07. 2020
Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom 10.08.2020 bis einschl. 11.09.2020 durchgeführt.
3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§4 Abs. 2 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan 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 Stadtverordnetenversammlung 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