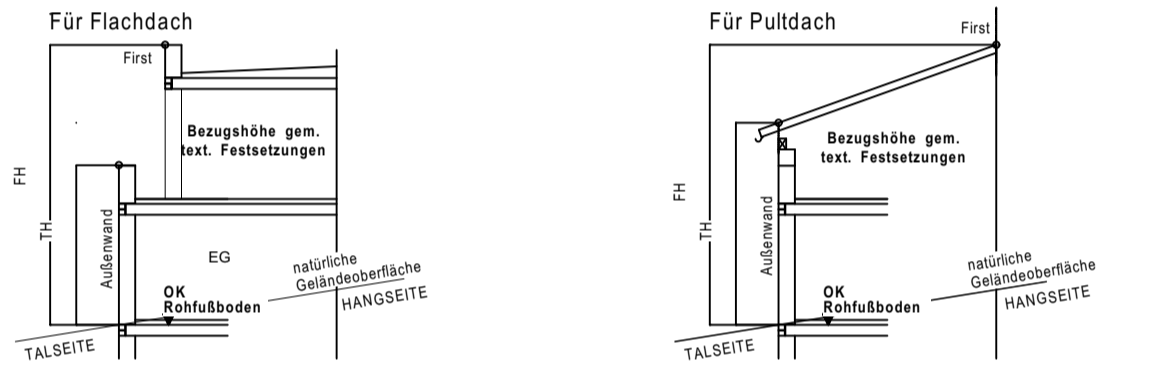


TEIL A TEXTFESTSETZUNGEN

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 "Allgemeines 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 Umwehungen 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.



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 Versorgungsleitungen 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 Wärmezeugungsanlagen 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 dB(A)) entsprechen. Zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schalldämmte 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° 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 - 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 zugewandten 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 Altablagerungen, 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 Fundamente, 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 nachaktiver 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 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 noch gegen die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

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

BAÜME 1. ORDNUNG

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*
Rotbuche *Fagus sylvatica*
Esche *Fraxinus excelsior*
Walnuss *Juglans regia*
Zitterpappel *Populus tremula*
Schwarzpappel *Populus nigra*
Graupappel *Populus canescens*
Traubeneiche *Quercus petraea*
Steileiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Bergulme *Ulmus glabra*
Silberweide *Salix alba*

BAÜME 2. ORDNUNG

Feldahorn *Acer campestre*
Schwarzerle *Anlus glutinosa*
Birke *Betula pendula*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Birne *Pyrus pyrastrer*
Mehlbeere *Sorbus aria*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Eisbeere *Sorbus torminalis*
Apfel *Malus domestica*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Felsenkirsche *Prunus mahaleb*
Salweide *Salix caprea*
Bruchweide *Salix fragilis*

STRÄUCHER

Kornelkirsche *Cornus mas*
Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crateagus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Faulbaum *Frangula alnus*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Roter Holunder *Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
Berberitze *Berberis vulgaris*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

- 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.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

TEIL B PLANZEICHNUNG



D PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

WA 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 'Allgemeines Wohngebietes'
überbaubare Grundstücksfläche
[Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

SONSTIGE PLANZEICHEN

○ Flurstücksgrenze

45/2 Flurstücksnummer

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

E AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

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

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB):
 - Öffentlich bekannt gemacht: 09. 06. 2020
26. 06. 2020
2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB):
 - Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.
3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§4 Abs. 2 BauGB):
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 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 Verfahrensschriften 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

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

VOLKMARSEN

Verortung des räumlichen Geltungsbereiches

STADT VOLKMARSEN

Bebauungsplan "Am Bahnhof"

PLANENTWURF

gemäß § 2 (2) BauGB: Abstimmung mit den Nachbargemeinden
gemäß § 3 (2) BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4 (2) BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

BIOline
s.butterweck@planungsbuero-bioline.de

Bearbeitet: S. Butlerweck
Gezeichnet: S. Butlerweck
Geprüft: B. Wecker
Erstellt: 14.07.2020
Stand: 14.07.2020