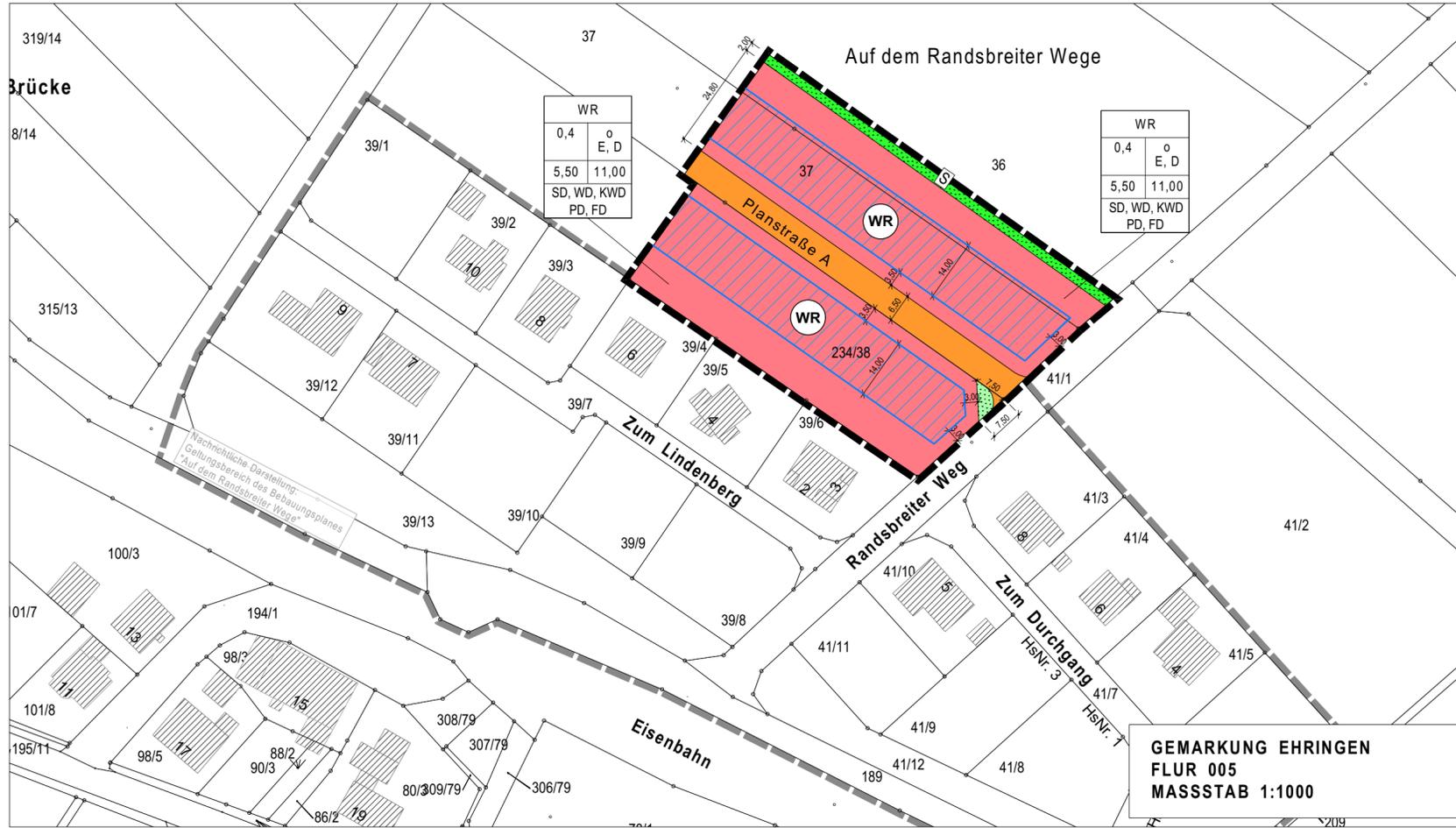


**TEIL A PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

überbaubare Grundstücksfläche (Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO))

**VERKEHRSLÄCHEN**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

**GRÜNFLÄCHEN**

**S** private Grünflächen  
Schutzpflanzung

öffentliche Grünflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung

**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

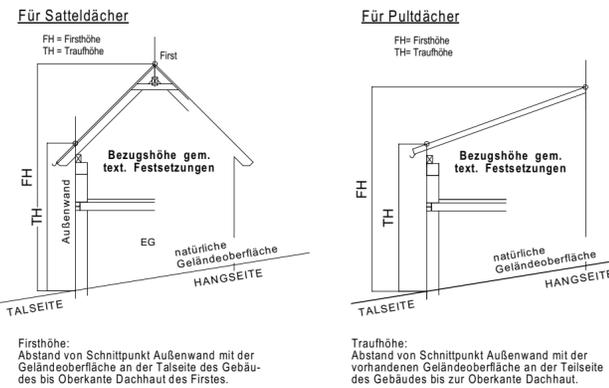
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB):** 25. 06. 2019  
Öffentlich bekannt gemacht: 09. 08. 2019
- OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS (§ 3 (2) BauGB):** .. . . .  
Öffentlich bekannt gemacht: .. . . .  
Die öffentliche Auslage wurde vom .. . . . bis einschl. .. . . . durchgeführt
- EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 (2) BauGB):** .. . . .  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .. . . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
- 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
- AUSFERTIGUNGSVERMERK:** .. . . .  
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen am .. . . . beschlossenen Satzung.  
  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
Der Bürgermeister
- 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

**TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 5.248 m<sup>2</sup>.

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
In den als "Reines Wohngebiet (WR)" (§ 3 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:  
• Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf max. 5,50 Meter begrenzt  
• Die Firsthöhe (FH) darf maximal 11,00 Meter betragen.  
Als untere Bezugshöhe wird die mittlere Geländehöhe festgesetzt.
- Bezugshöhen



- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**  
Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 Prozent der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
4.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind möglichst in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.  
4.2 Pflanzungen können der Liste (Vorschlagsliste) entnommen werden. Als Arten kommen heimische Bäume, Wildgehölze und Obstbäume in Frage
- |                       |   |  |   |   |
|-----------------------|---|--|---|---|
| <b>Bäume</b>          | Sorbus aucuparia<br>Eberesche<br>Hainbuche<br>Traubeneiche<br>Winterlinde | Sorbus aucuparia<br>Carpinus betulus<br>Quercus petraea<br>Tilia cordata | Feldahorn<br>Stieleiche<br>Vogelkirsche<br>hochstämmige Obstbäume | Acer campestre<br>Quercus robur<br>Prunus avium                             |
| <b>Sträucher</b>      | Hartriegel<br>Hundsrose<br>Schwarzdorn                                    | Cornus sanguinea<br>Rosa canina<br>Prunus spinosa                        | Haselnuss<br>Schneeball<br>Weißdorn                               | Corylus avellana<br>Viburnum opulus<br>Crataegus monogyna/<br>Cr. laevigata |
| <b>Klettergehölze</b> | Clematis<br>Efeu<br>Wilder Wein   | Clematis vitalba<br>Hedera helix<br>Parthenocissus quinquefolia          |   |   |
- Die im Bebauungsplan festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind als flächenhafte Schutzpflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

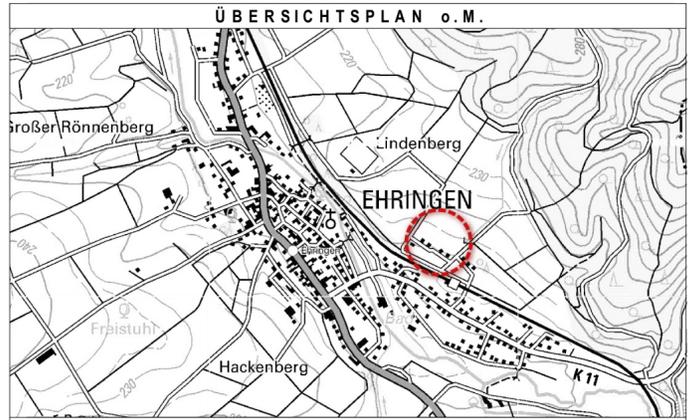
**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- DACHGESTALTUNG**  
In dem mit WR gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel-, (SD), Walm-, (WD), Krüppelwalm-, (KWD), Pult-, (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern wird von 20° bis 45°, für Pultdächer auf 20° bis 30° festgesetzt.  
Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5° zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First. Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Grelle Farben sind unzulässig.

- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
In den Baugebieten sind mindestens 60 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 Meter sein.
- HINWEISE**
- ENTWÄSSERUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**  
Aus ökologischen Gründen wird eine Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers der vollversiegelten Flächen in einer Sammelanlage auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o.ä.) auftreten, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).
- BAHNANLAGEN**  
Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Spätere Forderungen seitens der Stadt oder der Anwohner wegen ungeeigneter Zuordnung von Flächen bzw. unzureichender Schutzmaßnahmen dürfen nicht verschüttet werden.  
Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnschienen dürfen nicht verschüttet werden.  
Um Verwechslungen mit den Eisenbahn-Signalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklame usw.) im näheren Bereich der Bahnanlagen montiert werden.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise [o = offene Bauweise, E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform	
[Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach]	



**STADT VOLKMARSEN**

Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Auf dem Randsbreiter Wege"  
**ENTWURF**

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB  
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem § 2 (2) BauGB

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Udenhäuser Straße 13  
34393 Grebenstein  
05674/4910

04.10.2019  
bffschmidt@t-online.de

Maßstab: 1:1.000  
Bearbeitet: S. Butterweck  
Gezeichnet: S. Butterweck  
Geprüft: D. Schmidt  
Erstellt: 04.10.2019  
Stand: 21.11.2019