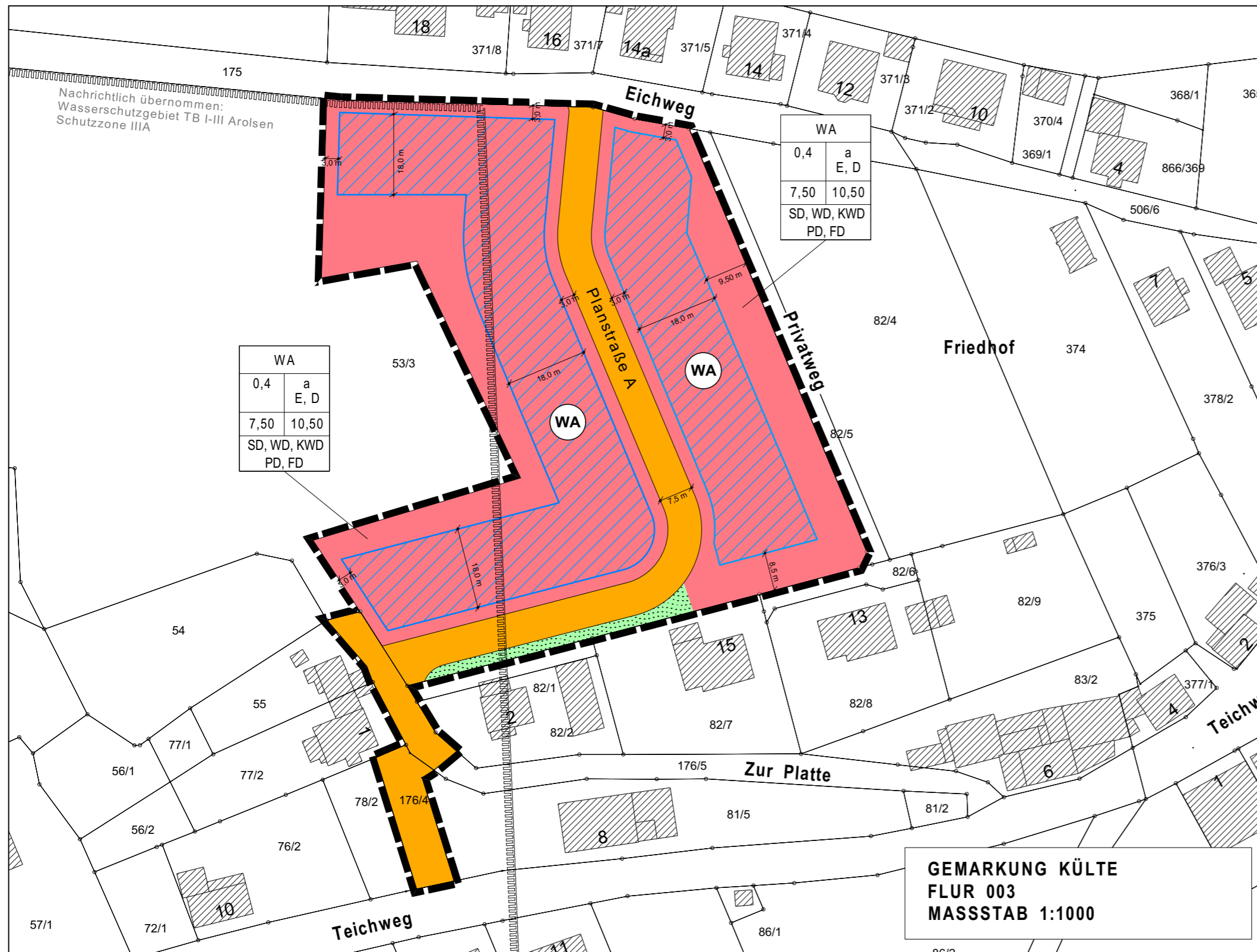


TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

nicht überbaubare Grundstücksfläche
 [Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den straßenzugewandten, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
 [Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 — Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
 Wasserschutzgebiet

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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.

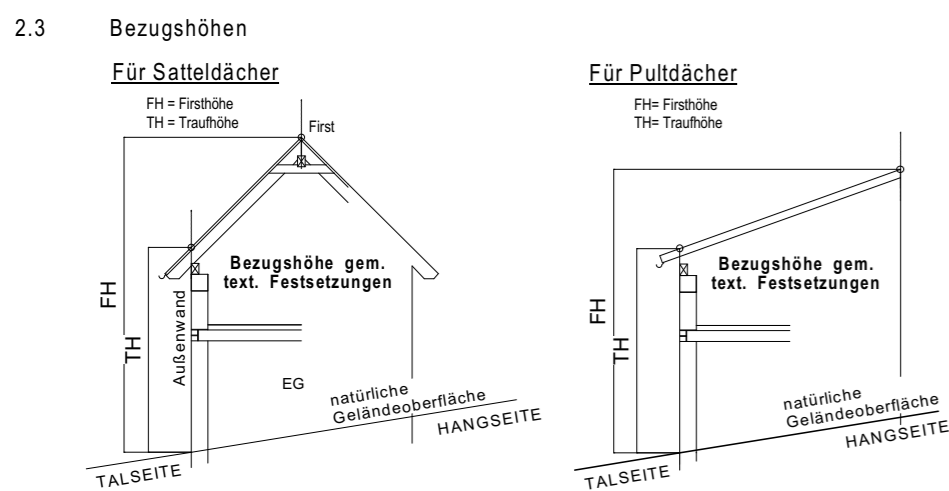
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.622 m².

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
In den als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 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. 7,50 Meter begrenzt
• Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,50 Meter betragen.
Als untere Bezugshöhe wird die mittlere Geländehöhe festgesetzt.



Firsthöhe: Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
 Traufhöhe: Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der vorhandenen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Satz 2 gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,00 Meter betragen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
4.1 Mindestens 10 Prozent der Fläche des Baugrundstücks sind durch Gehölzpflanzen zu begrünen. Je angefangene 200 m² zu begrünender Fläche ist ein großkroniger Laubbaum aus der Vorschlagsliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 Zentimeter anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
4.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind möglichst in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.
4.3 Pflanzungen können der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden. Als Arten kommen heimische Bäume, Wildgehölze und Obstbäume in Frage.

Bäume	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Quercus petraea	Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Tilia cordata	hochstämmige Obstbäume	
Winterlinde			

Sträucher	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Rosa canina	Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Prunus spinosa	Weißdorn	Crataegus monogyna/ Cr. laevigata
Schwarzdorn			

Klettergehölze	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
- Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern** [soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind]
4.4 Die Anlage von Steinbeeten und Steingärten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
- Die Anlage von Steinbeeten und Steingärten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.**

- Die Höhe von Stützmauern, die den notwendigen Grenzabstand von 3,00 Meter zur Nachbargrenze nicht einhalten, wird auf maximal 1,00 Meter über Geländehöhe festgesetzt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- DACHGESTALTUNG**
6.1 In dem mit WA 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° auch 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.
6.2 Bei Pultdachgebäuden, deren First parallel zur Straße "Teichweg" ausgebildet wird, ist die untere Traufe talseitig anzuordnen.
- WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen im Euroformat sind unzulässig. Im Übrigen sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
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).

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

STADT VOLKMARSEN

Bebauungsplan
"Am Kälter Berg"
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

Maßstab: 1:1.000
 Bearbeitet: S. Butterweck
 Gezeichnet: S. Butterweck
 Geprüft: D. Schmidt
 Erstellt: 01.10.2019
 Stand: 21.11.2019

01.10.2019
 bffschmidt@t-online.de