

### PLANZEICHEN - VOR DER ÄNDERUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>MI</b>	Mischgebiete
<b>SO EINKAUF</b>	Sondergebiet: Einkauf

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl  
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  
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  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung

### 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 Wittmarzweil / Vor dem Walderberge" der Stadt Volkmarsen vom 05.08.2005 (Datum der Bekanntmachung)

Alle Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiche der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes "In der großen Wittmarzweil / 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 Wittmarzweil / Vor dem Walderberge".

### TEIL A PLANZEICHNUNG - NACH DER ÄNDERUNG

**GEMARKUNG VOLKMARSEN FLUR 018 / 020 MASSTAB 1:1.000**

Ordnungsstraße 9, 35104 Lichtenfels, Tel.: 06454/9199794, E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de

**PLANUNG:** 07. 04. 2021

**PLANNUNGSBÜRO BIOLINE** | **MAGISTRAT DER STADT VOLKMARSEN**

ÄNDERUNG DATUM NAME  
28.06.2021 S. Butterweck

LICHTENTWELF (Unterschrift (Bioline)) | LICHTENTWELF (Unterschrift (Bauamt))

### 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. 0,8 Geschosflächenzahl  
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 (45/2) Flurstücksnummer  
Gebäude, inkl. Hausnummer (Flurgrenze // Gemarkungsgrenze)

**FESTSETZUNG IN TABELLENFORM BEDEUTEN**

Art der baulichen Nutzung	
---	Zahl der Vollgeschosse
---	Grundflächenzahl
---	Geschosflächenzahl
Bauweise + abweichende 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]  
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]  
Für das "Allgemeine Wohngebiete (WA)" wird die offene Bauweise festgesetzt. 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]  
Das "Allgemeine Wohngebiet (WA)" ist aufgrund der vorhandenen Bahnanlagen z.T. lärmvorbelastet. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Bahnhalle ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = R<sub>w</sub> = 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]  
Auf den privaten Stellplätzen ist jeweils für sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste, S. 4.4).  
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).  
Der Baumbestand ist vor Baubeginn oder Rodungsmaßnahmen auf besetzte Quartiere in Form von Brut- und Wohnstätten oder Baumhöhlen zu untersuchen.  
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.  
Pflanzenliste:  
Auswahlkriterien: • Grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation  
• außerdem weitere einheimische Arten

Bäume	Sträucher	Klettergehölze
Bergahorn	Hartfarn	Efeu
Feldahorn	Haselnuss	Wilder Wein
Hainbuche	Carpinus betulus	Rosa canina
Rotbuche	Fagus sylvatica	Liguster
Stieleiche	Quercus robur	Schneeball
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzdorn
Winterlinde	Tilia cordata	Schwarzer Holunder
	Weißdorn	Sambucus nigra
		Crataegus laevigata

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

**5 DACHGESTALTUNG**  
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**  
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** [§ 71]  
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.

**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**  
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**  
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 Pflanzenliste zu umplanzen.

**11 VERWERTUNG VON ERDAUSHAUB** [§ 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 ALTLASTENVERDACHTSFLÄE)**  
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 ungenügender 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.

**STRASSENBAUSTRÄGER**  
Aufgrund eventueller Emissionen der Landesstraßen können weder gegen den Straßenbausträger 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 BODENAUSHAUB**  
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

**3. EINHOLUNG DER STELLUNGSNAHMEN 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 Stadtverordnetenversammlung 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 Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverksamkeit 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

# STADT VOLKMARSEN

### ÜBERSICHTSPLAN o.M.

## SATZUNGSEXEMPLAR

5. Änderung des Bebauungsplanes "In der großen Wittmarzweil / Vor dem Walderberge", Kernstadt

**PLANNUNGSBÜRO BIOLINE**  
Ordnungsstraße 9, 35104 Lichtenfels, 06454/9199794

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