TEIL A **PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7.711 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

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

[1.1] Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

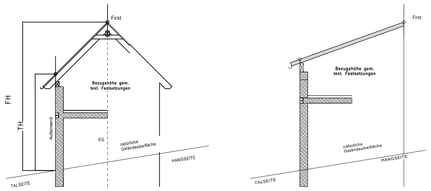
[1.2] WA — Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

[1.3] Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf maximal 11,00 Meter betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf maximal 5,50 Meter betragen.

[2.2] Die in der Planzeichnung dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.



Firsthöhe (FH):
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe (TH):
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

[3.2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[3.3] Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
überbaubare Grundstücksfläche

[3.4] Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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.

4. VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

[4.1] Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[4.2] Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

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

6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[6.1] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodendeponierung ist unbelasteter Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 Zentimeter beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Verwendung des Oberbodens auf den Freiflächen ihrer Grundstücke zu dulden.

[6.2] In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN [§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

[7.1] Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 3,00 Meter breiten Streifen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

[8.1] 65 / 0 / 50 — Flurstücksgrenze

[8.2] 27 / 2 — Flurstücksbezeichnung

[8.3] Flurbegrenzung

[8.4] Gebäude; inkl. Hausnummer

[8.5] Bemaßung

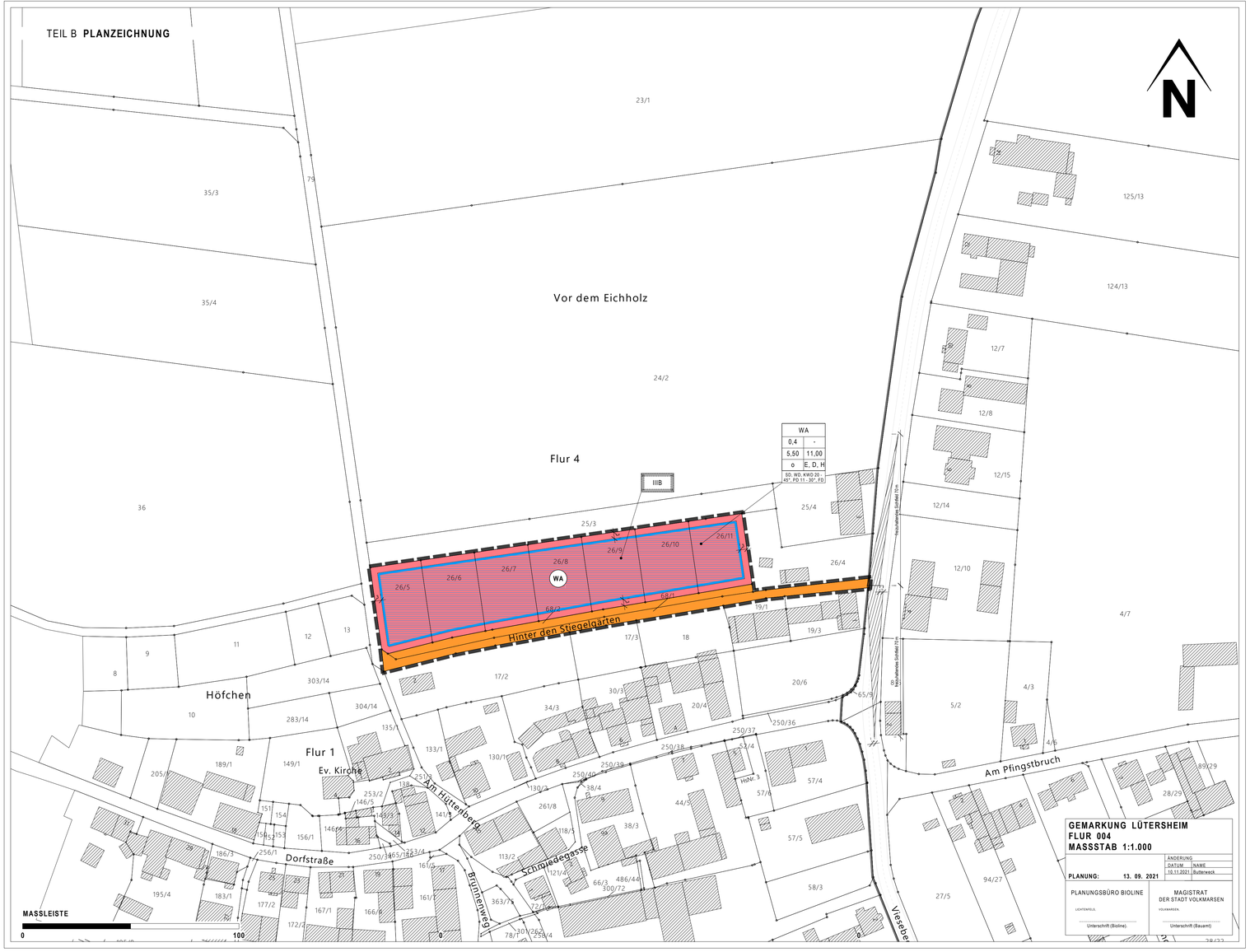
[8.6] Abgrenzung unterschiedlicher Schutzzonen in den amtlich festgelegten Wasserschutzgebieten

[8.7] Sichtfelder, Sichtdreieck:
An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestfelder zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

[8.8] Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	-
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [o = offene Bauweise]	Bauweise [E = Einzelhaus, H = Hausgruppe D = Doppelhaus]

TEIL B **PLANZEICHNUNG**



WA	
0,4	-
5,50	11,00
o	E, D, H
SD, WD, KWD 20 - 45°, PD,11 - 50°, FD	

GEMARKUNG LÜTERSHEIM
FLUR 004
MASSSTAB 1:1.000

PLANUNG: **13. 09. 2021**

ÄNDERUNG	
DATUM	NAME
10.11.2021	Butterweck

PLANUNGSBÜRO BIOLINE — LICHTENFELS — Unterschrift (Bioline)

MAGISTRAT DER STADT VOLKMARSEN — VOLKMARSEN — Unterschrift (Bauamt)

KUGELSBURG

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]: 13. 07. 2021
Öffentlich bekannt gemacht: 24. 09. 2021

2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 24. 09. 2021
Einsichtnahmemöglichkeit: vom: 04. 10. 2021 bis einschl. 05. 11. 2021

3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]
Mit Schreiben vom: 27. 09. 2021

4. **PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07. 12. 2021 geprüft.

6. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan "Hinter den Stiegelgärten" in der Gemarkung Lütersheim gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

7. **INKRAFTSETZUNG**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes "Hinter den Stiegelgärten" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Volkmarsen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach§ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

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

8. **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

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

9. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

[9.1] In dem mit WA gekennzeichneten 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 11° 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.

[9.2] Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche nicht überschreiten.

10. GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO]

[10.1] In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten daher nicht höher als 0,75 Meter sein.

11. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[11.1] Dachflächen, auch von Nebenanlagen, bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 8 Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

[11.2] In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 60 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

[11.3] Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein einheimischer, standortgerechter und kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

[11.4] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.

[11.5] Je angefangene 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer heimischer, standortgerechter und kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

[11.6] Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

BÄUME

Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Birne - Pyrus pyraster
Rotbuche - Fagus sylvatica
Walnuss - Juglans regia
Zitterpappel - Populus tremula
Schwarzpappel - Populus nigra
Graupappel - Populus canescens
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata
Bergulme - Ulmus glabra
Silberweide - Salix alba
Esskastanie - Castanea sativa
Feldahorn - Acer campestre
Schwarzerle - Anlus glutinosa
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Vogelkirsche - Prunus avium
Eberesche - Sorbus aucuparia
Rosskastanie - Aesculus hippocastanum
Mehlbeere - Sorbus aria
Elsbeere - Sorbus torminalis
Apfel - Malus domestica
Traubenkirsche - Prunus padus
Felsenkirsche - Prunus mahaleb
Salweide - Salix caprea
Bruchweide - Salix fragilis
Feldulme - Ulmus minor

STRÄUCHER | HECKEN

Kornelkirsche - Cornus mas
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Faulbaum - Frangula alnus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hainbuche - Carpinus betulus
Johannisbeere - Ribes rubrum/nigrum
Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
Roter Holunder - Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
Berberitze - Berberis vulgaris
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Wildrosen - z B. Rosa canina
Feldahorn - Acer campestre
Schwarzdorn - Prunus spinosa
Brombeere - Rubus

KLETTERGEHÖLZE

Clematis - Clematis vitalba
Efeu - Hedera helix
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia

12. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

[12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

TEIL C **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** [§ 9 Abs. 6 BauGB]

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

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.

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).

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) i. V. m. dem Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in folgenden Wasserschutzgebieten
1) WSG (ID 634-120), weitere Zone III B,
für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen (TB) Engelsgrund",
festgesetzt mit Verordnung vom 11.03.1971 (StAnz. 15/1971 S. 657) zu Gunsten der Stadt Volkmarsen und
2) WSG (ID 634-121), weitere Zone III B,
für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen (TB) Kleiner Tentenberg",
festgesetzt mit Verordnung vom 29.03.1982 (StAnz. 16/1982 S. 818) zu Gunsten der Stadt Volkmarsen
Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o.g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

KAMPFMITTEL

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

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

STELLPLATZSATZUNG

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

STRAßENBAULASTTRÄGER HESSEN - MOBIL

Aufgrund eventueller Emissionen der angrenzenden Kreisstraße können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Aus ökologischen Gründen wird eine Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers der vollversiegelten Flächen in einer Sammelanlage auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

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.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

STADT VOLKMARSEN

Bebauungsplan
"Hinter den Stiegelgärten"
Stadtteil Lütersheim

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: **13. 09. 2021**
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker

Im Auftrag der
STADT VOLKMARSEN
Steinweg 29
34471 Volkmarsen