

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgelegt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5,136 Quadratkilometer.

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)

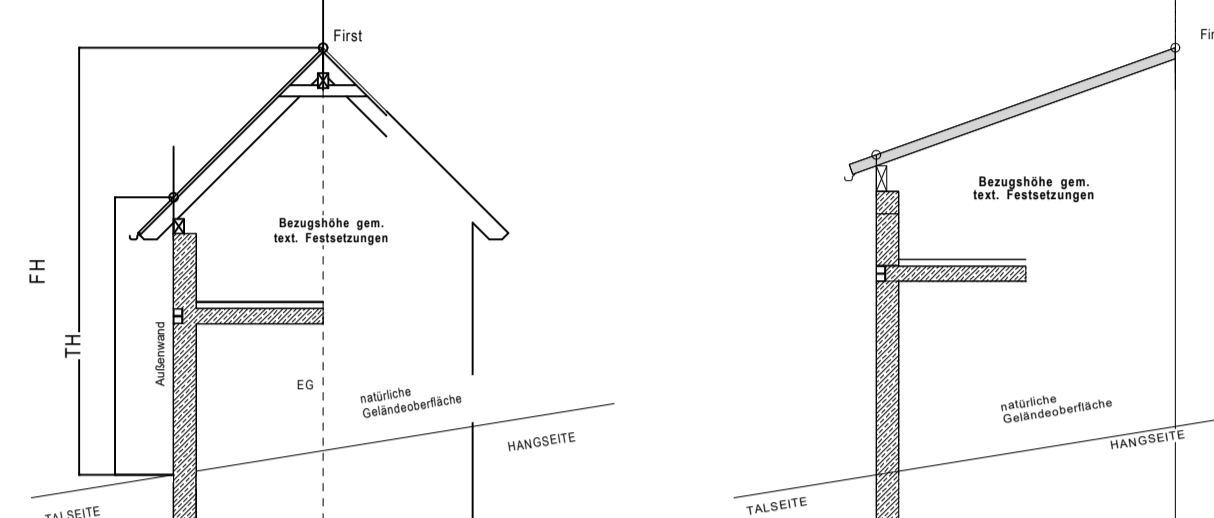
Das mit WR gekennzeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

WR Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen aus 40 Prozent der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Von- 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)

Unbelebeter Erdbauhaushalt vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagegestaltung naturnah einzuarbeiten. Zur Minimierung der Bodenversauerung ist unbelebeter 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.

Die Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Kopflaster" oder wassergebundene Decke.

Die im Bebauungsplan festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind als flächenhafte Schutzflächen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Holz- oder Straucher in einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter als geschlossene Kulturen (i. Planzstiele) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten oder im Sinne einer Eingrünung in einem Abstand von 10,00 Meter mit einheimischen und standortgerechten Bäumen (i. Planzstiele) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

7. ABGRABUNG, AUFSCÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

8. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Flurstücksgrenze (1:2) Flurstückszeichnung (2:2)

Flurbegrenzung

Gebäude; inkl. Hausnummer

Benennung

Nützungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, and rows for Grundflächenzahl, Firsthöhe, and Bauweise.

TEIL B PLANZEICHNUNG

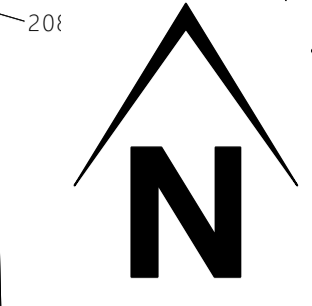
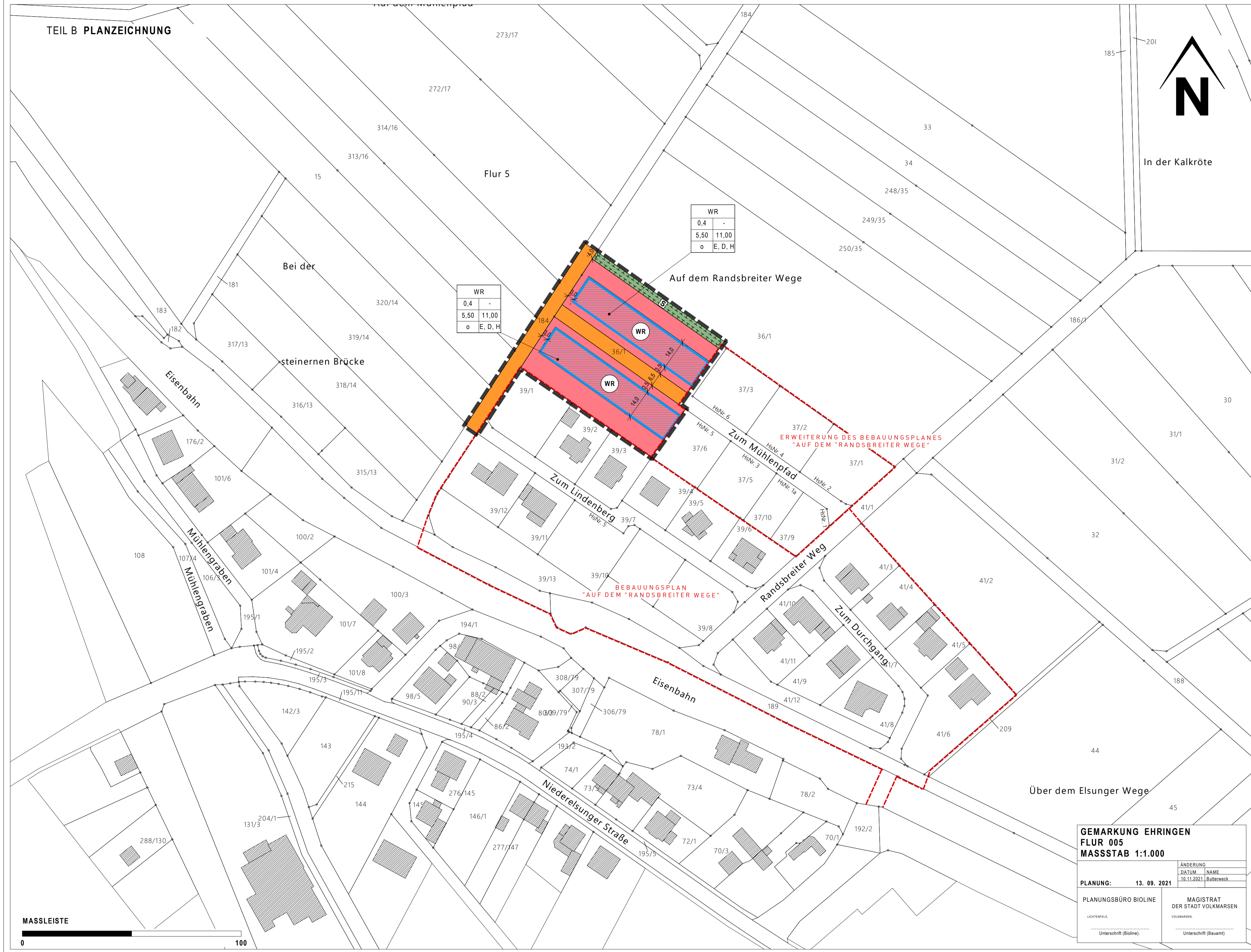


Table with 2 columns: WR, and rows for 0,4, 5,50 11,00, and o E, D, H.

Table with 2 columns: URSCHRIFTE (Bauherr) and URSCHRIFTE (Bauherr), and rows for PLANUNG, PLANUNGSBÜRO BIOLINE, and MAGISTRAT DER STADT VOLKMAREN.



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)

In dem mit WR gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel-, (SD), Walm-, (WD), Krüppelwalm-, (KW), Putz-, (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdachern wird von 20° bis 45° für Putzdächer auf 20° bis 30° festgesetzt.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Putzdächer mit einer Neigung ab 5° zulässig. Die höhere Seite bei Putzdächern gilt als First.

Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit-, dunkelgrauen oder schwarzen Farbnuancen einzudecken. Grelle Farben sind unzulässig.

10. GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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 Verkehrsflächen orientierten Seiten daher nicht höher als 0,75 Meter sein.

11. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

In dem Reinen Wohngebiet sind 60 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturelle Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsatz-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Vorgärten (i. Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenräumlicher Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenecke ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbau oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steinjärten ist unzulässig.

Je angrenzende 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Table listing various tree species under categories: BÄUME, STRÄUCHER | HECKEN, KLETTERGEHÖLZE, and KLITTERGEHÖLZE.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTFÄLLE

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 übernimmt keine Kosten für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Spätere Forderungen seitens der Stadt oder der Anwohner wegen ungeeigneter Zuordnung von Flächen bzw. unzureichender Schutzmaßnahmen müssen ebenfalls zurückgewiesen werden. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, 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 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.

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 Erdaustrubs 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 (AnSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AnSV anzugeben.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



STADT VOLKMAREN

2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf dem Randsbreiter Wege" Stadtteil Ehringen

ENTWURFSEXEMPLAR

Administrative information including PLANUNGSBÜRO BIOLINE, contact details, and logos for the planning office and the city of Volkmarsen.