

# ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## STADT VOLKMARSEN

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

## ENTWURFSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



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



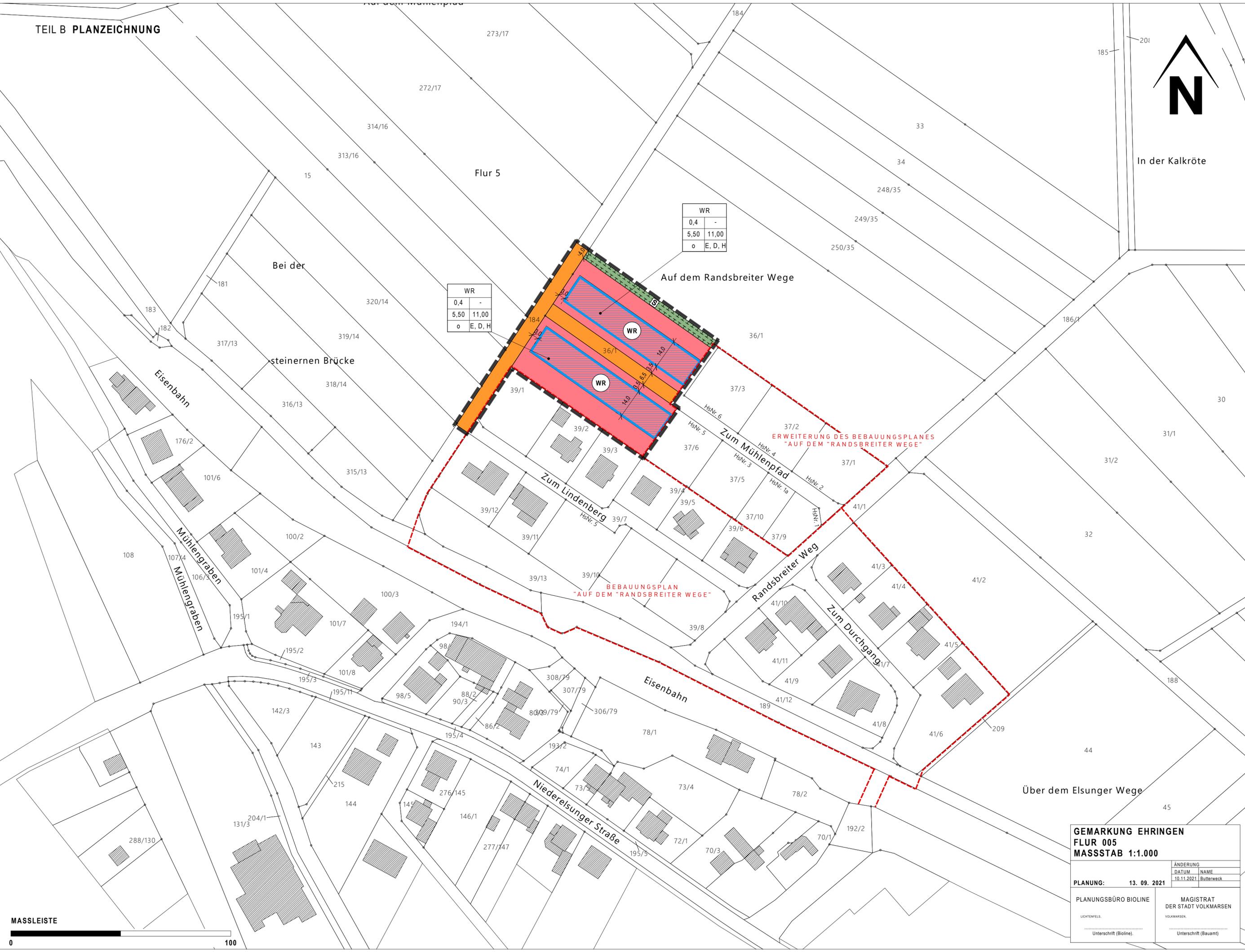
Im Auftrag der  
**STADT VOLKMARSEN**  
Steinweg 29  
34471 Volkmarsen



In der Kalkröte

WR	
0,4	-
5,50	11,00
o	E, D, H

WR	
0,4	-
5,50	11,00
o	E, D, H



ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"AUF DEM "RANDBREITER WEGE"

BEBAUUNGSPLAN  
"AUF DEM "RANDBREITER WEGE"



GEMARKUNG EHRINGEN	
FLUR 005	
MASSTAB 1:1.000	
PLANUNG:	13. 09. 2021
PLANUNGSBÜRO BIOLINE	MAGISTRAT DER STADT VOLKMARSEN
LICHTENFELS.	VOLKMARSEN.
Unterschrift (Bioline).	Unterschrift (Bauamt)

ÄNDERUNG	
DATUM	NAME
10.11.2021	Butterweck

# TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5.136 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 WR gekennzeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

[1.2]

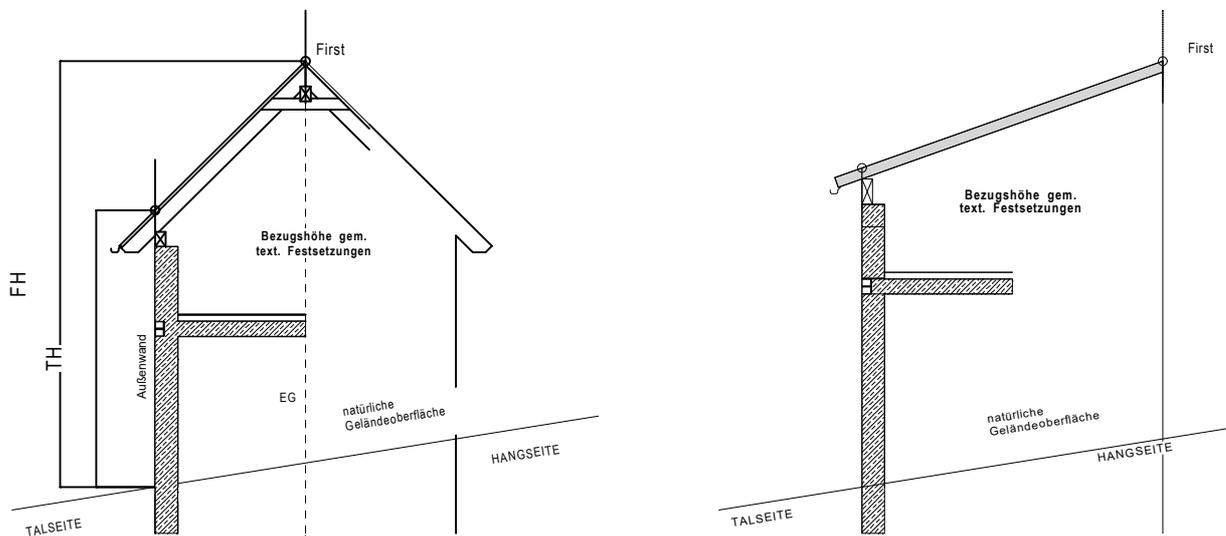


Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

### 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):

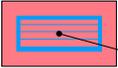
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

### 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 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.

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

---

[4.1] Die Straßenverkehrsfläche 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.

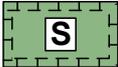
### 6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

---

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

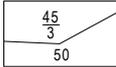
[6.3] Die im Bebauungsplan festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind als flächenhafte Schutzpflanzungen anzulegen zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze. Sträucher sind in einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter als geschlossene Kulisserie (lt. Pflanzliste) 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 (lt. Pflanzliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

[6.4]  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]; Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

**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]  Flurstücksgrenze

[8.2]  Flurstücksbezeichnung

[8.3]  Flurbegrenzung

[8.4]  Gebäude; inkl. Hausnummer

[8.5]  Bemaßung

[8.6] Nutzungsschablone

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

## **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 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.
- [9.2] Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Grelle Farben sind unzulässig.

### **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 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

- [11.1] In dem Reinen 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.
- [11.2] 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 und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- [11.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- [11.4] Je angefangene 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.
- [11.5] 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 pyraeaster*  
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*

Roskastanie - *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.

---

### **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. Die vorhandenen Bahnseitegräben 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.

---

### **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 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 Volkarsen 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 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.

## **WASSERGEFÄHRDENE 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.



## 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 die 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Auf dem Randsbreiter Wege" in der Gemarkung Ehringen 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 die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf dem Randsbreiter Wege" 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 Abwägungsvorgangs 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