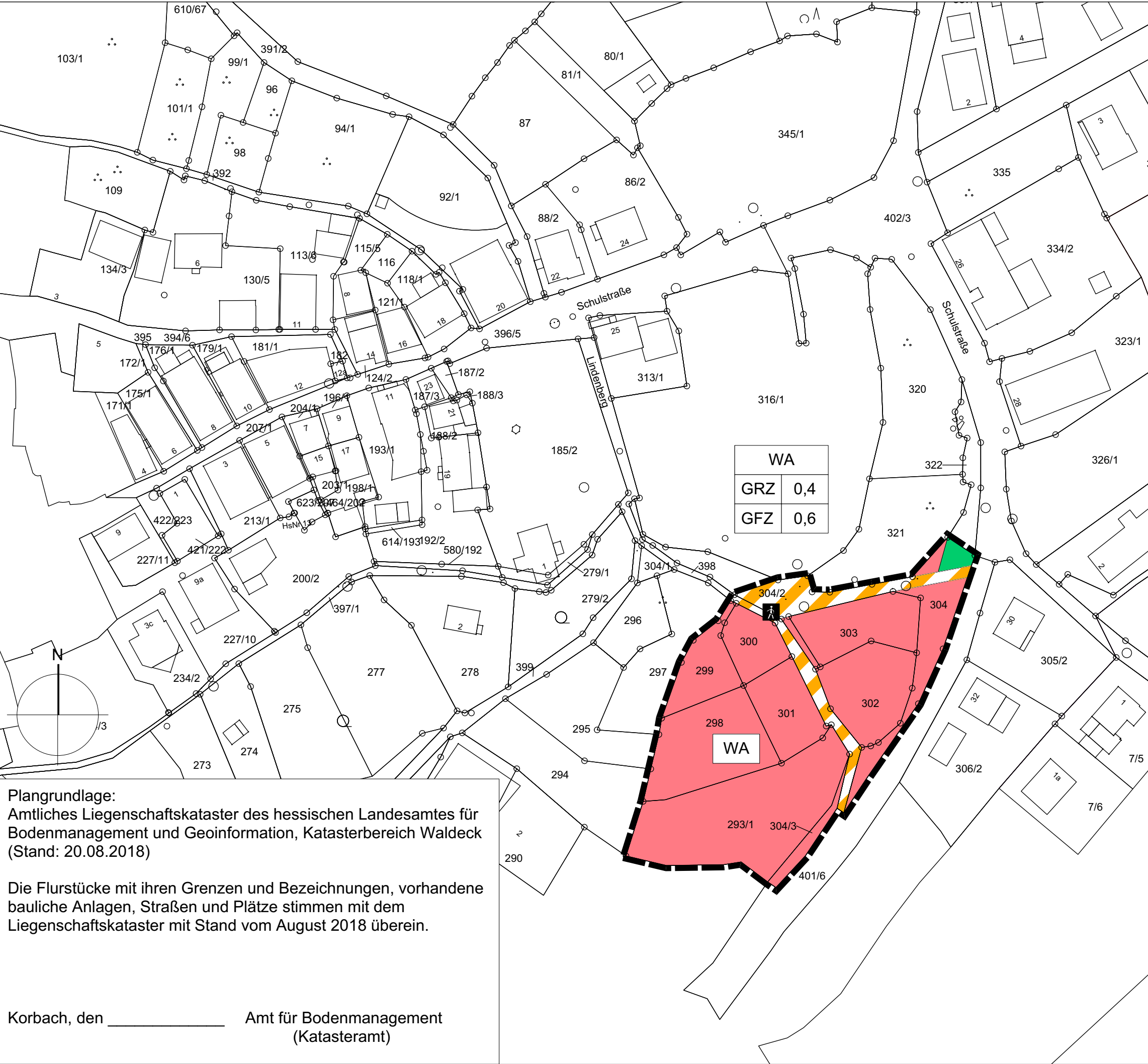


PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

1	Festsetzungsschablone
2	1: Art der baulichen Nutzung
3	2: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	3: max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▲ Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenzen
- 4/177 Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- abgemarkter Grenzpunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3. BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen, ausnahmsweise zulässig.

- Nicht Gegenstand des Bebauungsplans werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA** wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorhandenen Bäume (Mindestumfang 30 cm) sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleichartige zu ersetzen. Als Ersatz sind mindestens 3 standortgerechte, einheimische Bäume Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.2. Die Grünfläche darf zur Erschließung der im Osten angrenzenden Grundstücke durch notwendige Ein- und Ausfahrten überbaut werden. Pro Baugrundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 Meter zulässig. Die durch die Überbauung entfallenden Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

- 3.3 Pflanzenmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind folgende Pflanzmaßnahmen umzusetzen:

1. Pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standartgerechter Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, Stammumfang 12 bis 14 cm.
2. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der dritten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

Erhaltene Bäume und Sträucher werden auf den Umfang der Pflanzmaßnahmen angerechnet.

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

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Fußweg anzulegen.

HINWEISE

Bei Funden von Bodendenkmalen (gem. § 19ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG aufzunehmen.

Heilquellenschutzgebiet

Die geplante Fläche liegt in den Zonen IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen.

Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten sind die folgende Richtlinien und Arbeitshilfen zu berücksichtigen:
„Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Februar 2011 sowie Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2018.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011(GVBl. I 2011 S.46), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) geändert worden ist.
5. Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. 03. 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. 06. 2018 (GVBl. S. 291)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck in ihrer Sitzung am _____ der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Schindegraben II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ und der Begründung haben vom 20.01.2020 bis 24.02.2020 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Schindegraben II“ nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ als Satzung bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Schindegraben II“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schindegraben II“ nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den _____ Der Magistrat der Stadt Waldeck

Vollbracht (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 14
"Am Schindegraben II"
Stadtteil Waldeck der Stadt Waldeck
(- Vorentwurf -)

Maßstab: 1:1000

Planstand: 16.01.2020



STADT WALDECK

Planung durch:

Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel

