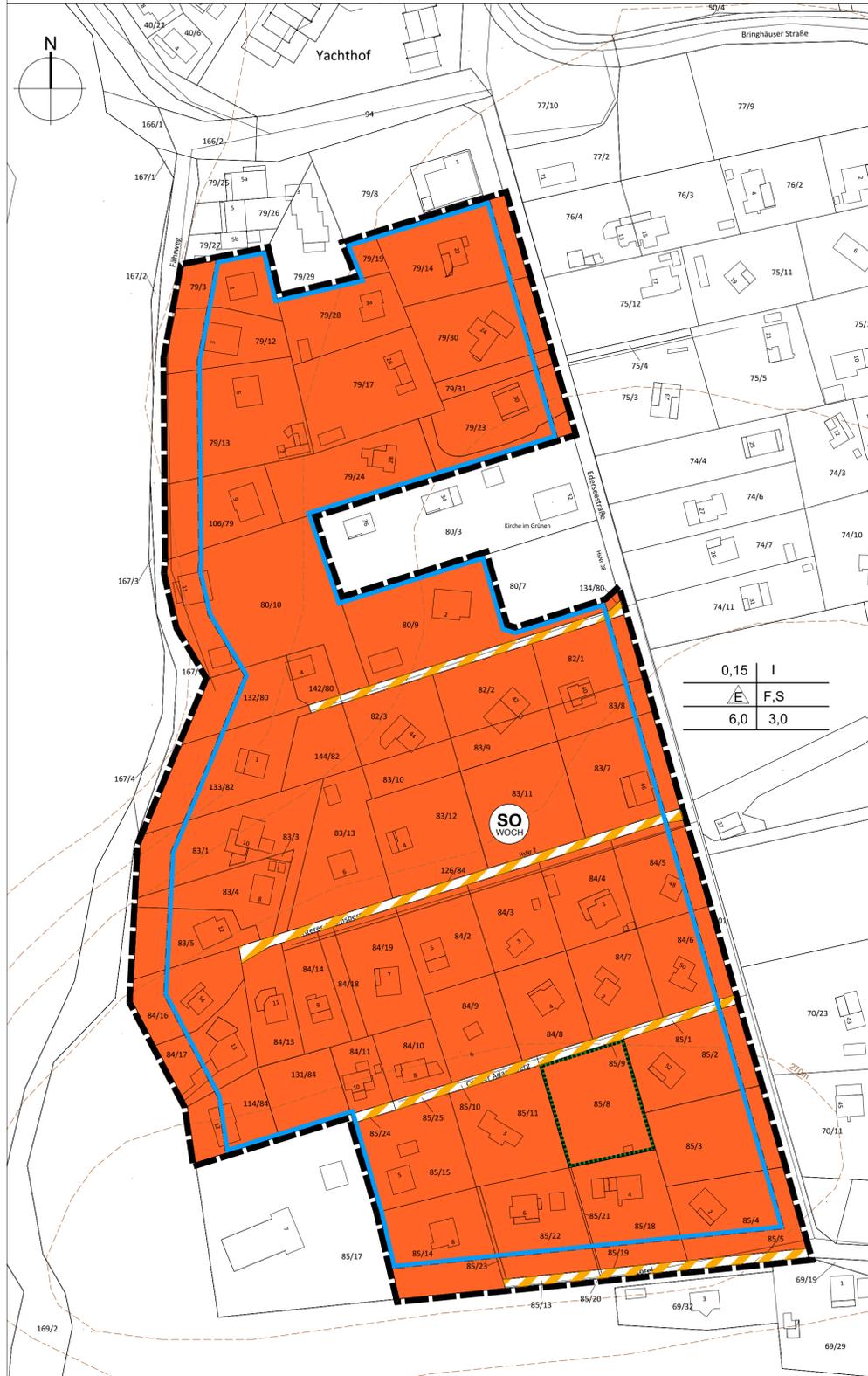


PLANZEICHNUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).
- 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).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3.5.2018 (GVBl. S. 82).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Nutzungsschablone:

GRZ	I	GRZ	= Grundflächenzahl
E	DF	E	= Anzahl Vollgeschosse
FH	TH	DF	= nur Einzelhäuser zulässig
		S	= Satteldach
		F	= Flachdach
		FH	= Firsthöhe, m
		TH	= Traufhöhe, m

Baugrenzen (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO). Das Sondergebiet dient der Erholung und der Errichtung von Wochenendhäusern.

1.1.1 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festgesetzt. Zulässig sind einzelstehende Wochenendhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 117 qm. Zusätzlich sind Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 25 qm zulässig, soweit diese sich unmittelbar am Gebäude befinden.

1.1.2 Je Wochenendhaus ist ein Nebengebäude zu Abstellzwecken (z.B. Garagen, Bootsgaragen) bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 qm zulässig. Weitere Nebengebäude (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gewächshäuser), auch wenn diese baurechtlich nicht genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind nicht zulässig.

1.1.3 Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen und Booten ist außerhalb der Nebengebäude gemäß Festsetzung 1.1.2 unzulässig.

1.1.4 Pro Grundstück ist 1 Stellplatz einzurichten. Der Stellplatz und die Zufahrten sind als versickerungsfähige Flächen mit einem Versickerungsgrad von mindestens 50% anzulegen. Die Flächen sind vor schädlichen Bodenverunreinigung zu schützen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bestandsgebäude, die außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, unterliegen dem Bestandsschutz und dürfen innerhalb der bestehenden Kubatur saniert/ erneuert werden. Erweiterungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Untergeschoss
In Untergeschoss (Kellergeschoss) sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt nicht zulässig.

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

Die zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzten Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung dienen der internen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der privaten Grundstücke.

3. Grünordnerische Festsetzung (§ 1a § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

3.1.1 Gehölzentnahmen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (März-Oktober). Ebenso sind die Aktivitätszeiträume der Zwergfledermaus zu beachten (Mai-August).

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Nach dem Abschluss von Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens sind die Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen.

3.2.2 Flächen von Nebenanlagen und Zuwegungen sind so zu gestalten, dass sie eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 50% aufweisen.

3.2.3 Die Anlage von Steingärten mit versiegelten/ halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig.

3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Zur Entwicklung und Erhaltung des Landschaftsbildes ist eine lockere Anpflanzung von Bäumen anzulegen und zu erhalten. Je angefangene 250 m² ist pro Grundstück mindestens 1 Baum aus der folgenden Gehölzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet. Neupflanzungen sind mindestens in der Qualität Heister vorzunehmen.

Pflanzenliste:

Wildobst (Birne)	Traubenkirsche	<i>Pyrus pyrastrer</i>	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	Stieleiche	<i>Crataegus</i>	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Carpinus betulus</i>
Rötdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 dem Plankonzept und den Zielen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ zugestimmt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 1. Alternative Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative BauGB. Dazu wurde am 17.01.2020 ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 24.02.2020 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.01.2020, mit der Bitte bis zum 24.02.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Gemäß § 4a Abs. 4 wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

Bei der Beteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Waldeck, den _____
Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ 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.
Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

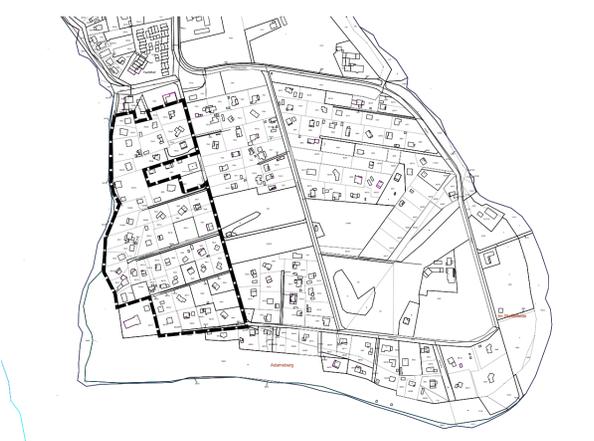
Waldeck, den _____
Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 12. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den _____
Stadt Waldeck

Der Bürgermeister



12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

"Halbinsel Scheid"

Stadtteil Nieder-Werbe der Stadt Waldeck

- Entwurf -