

STADT WALDECK



12. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“

Stadtteil Nieder-Werbe

Stand: Entwurf

Begründung

nach § 2 BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl.-Ing. Marco Link

M.Sc. Anna Korrolenko

Inhaltsverzeichnis

Begründung

**der 12. Änderung "Wochenendhausgebiet Ederseestraße"
des Bebauungsplanes Nr.3 "Halbinsel Scheid“ - Stadtteil Nieder-Werbe
der Stadt Waldeck nach §9 (8) BauGB**

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Ziele und Zwecke | 3 |
| 2 | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3 | Rechtsverhältnisse und Verfahren | 5 |
| 3.1 | Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan | 5 |
| 3.2 | Verhältnis zum Flächennutzungsplan | 6 |
| 3.3 | Verhältnis zu externen und internen Planungen | 7 |
| 3.4 | Festsetzungen im Bestand | 7 |
| 4 | Notwendigkeit der Aufstellung | 7 |
| 5 | Bestand | 8 |
| 5.1 | Naturräumliche Grundlagen | 8 |
| 5.2 | Nutzung | 10 |
| 5.3 | Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung | 12 |
| 6 | Planung | 12 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 6.4 | Infrastruktur | 14 |
| 6.5 | Verkehrserschließung | 14 |
| 6.6 | Versorgungsflächen | 14 |
| 6.7 | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft | 15 |
| 7. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 7.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 16 |
| 7.4 | Hinweise | 16 |

Inhaltlicher Teil

1 Ziele und Zwecke

Die Stadt Waldeck stellt die 12. Änderung „Wochendhausgebiet Ederseestraße“ des Bebauungsplans Nr.3 „Halbinsel Scheid“ Stadtteil Nieder-Werbe auf.

Der Geltungsbereich der Änderung ist Bestandteil des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes Scheid Nr. 3 „Halbinsel Scheid“, Stadtteil Niederwerbe in der Fassung vom März 1980, vom Regierungspräsidium Kassel am 23.03.1981 genehmigt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht mehr adäquat und die rechtlichen Festsetzungen sind nicht geeignet, die vorhandenen städtebaulichen Missstände beheben zu können.

Die faktische Entwicklung der Flächen hat zu einer deutlichen Diskrepanz zwischen den Festsetzungen des geltenden B-Plans (Nr. 3) und dem heutigen baulichen Bestand und den Anforderungen an eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung geführt, die mit den geltenden Festsetzungen nicht sichergestellt werden können. Schon der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ vom 02.05.1984 hat die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass wesentliche Anteile der Bestandsgebäude ganz oder in Teilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Zudem überschreiten mehrere Bestandsgebäude die im B-Plan festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung (Größe der Gebäude) deutlich. Aufgrund dieser Sachverhalte hätte schon bei der Beschlussfassung des B-Plans Nr. 3 erkannt werden müssen, dass der Plan in der vorliegenden Form nicht umsetzbar war, da er massiv in Eigentumsrechte eingegriffen hat und eine Ungleichbehandlung der Eigentümer nicht geeignet war, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nachhaltig sicher zu stellen bzw. die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu leiten.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Adamsweg“ verfolgt die Absicht, die eingetretene bauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke rechtlich abzusichern und reagiert auf die geänderte Nachfragen und Nutzungen.

Als eine erste Änderung wurde im Rahmen der 10. Änderung des B-Plans Nr. 3 (Bekanntmachung Satzungsbeschluss 26.03.2019) die verlagerte und aus der kirchlichen Nutzung gefallen Flächen in ihren Nutzungen neu bestimmt. Mit der 12. Änderung soll an diese Festsetzungen angeknüpft werden. Damit soll die 12. Änderung des B-Plans den realen Nutzungen und Bedarfen angepasst werden und für alle Grundstücke die gleichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans ist ein weiterer Schritt zur funktionellen und gestalterischen Weiterentwicklung der Halbinsel Scheid mit dem Ziel, die Nutzungen auf der Halbinsel Scheid neu zu ordnen und für den Fremdenverkehr und Tourismus attraktiver zu gestalten.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Westen der Halbinsel Scheid, auf der Gemarkung des Stadtteils Nieder-Werbe, der Stadt Waldeck.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur 12 und umfasst die Flurstücke: 79/3, 79/12, 79/28, 79/19, 79/14, 79/30, 79/17, 79/13, 79/31, 79/23, 79/24, 106/79, 80/10, 80/9, 142/80, 132/80, 133/82, 144/82, 82/3, 82/2, 82/1, 83/8, 83/9, 83/10, 83/13, 83/1, 83/3, 83/4, 83/5, 83/13, 83/12, 83/11, 83/7, 126/84, 84/5, 84/4, 84/3, 84/2, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 84/10, 84/11, 131/84, 114/84, 84/16, 84/17, 84/13, 84/14, 84/18, 84/19, 85/24, 85/25, 85/10, 85/9, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 85/8, 85/21, 85/18, 85/19, 85/21, 85/20, 85/22, 85/13, 85/23, 85/11, 85/15, 85/14, 85/5, 134/80.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an ein sonstiges Sondergebiet. An der östlichen Grenze verläuft die Straße „Ederseestraße“. Diese erschließt u.a. die weiter östlich gelegenen Wochenendhausgebiete und eine Wiese. Der Süden des Geltungsbereiches wird von der Straße „Loreley“ begrenzt. Südlich und südwestlich grenzt der Geltungsbereich mit den Flächen für Forstwirtschaft an. Im Westen verläuft der „Fährweg“ und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Zugänge zum Ufer des Edersees.

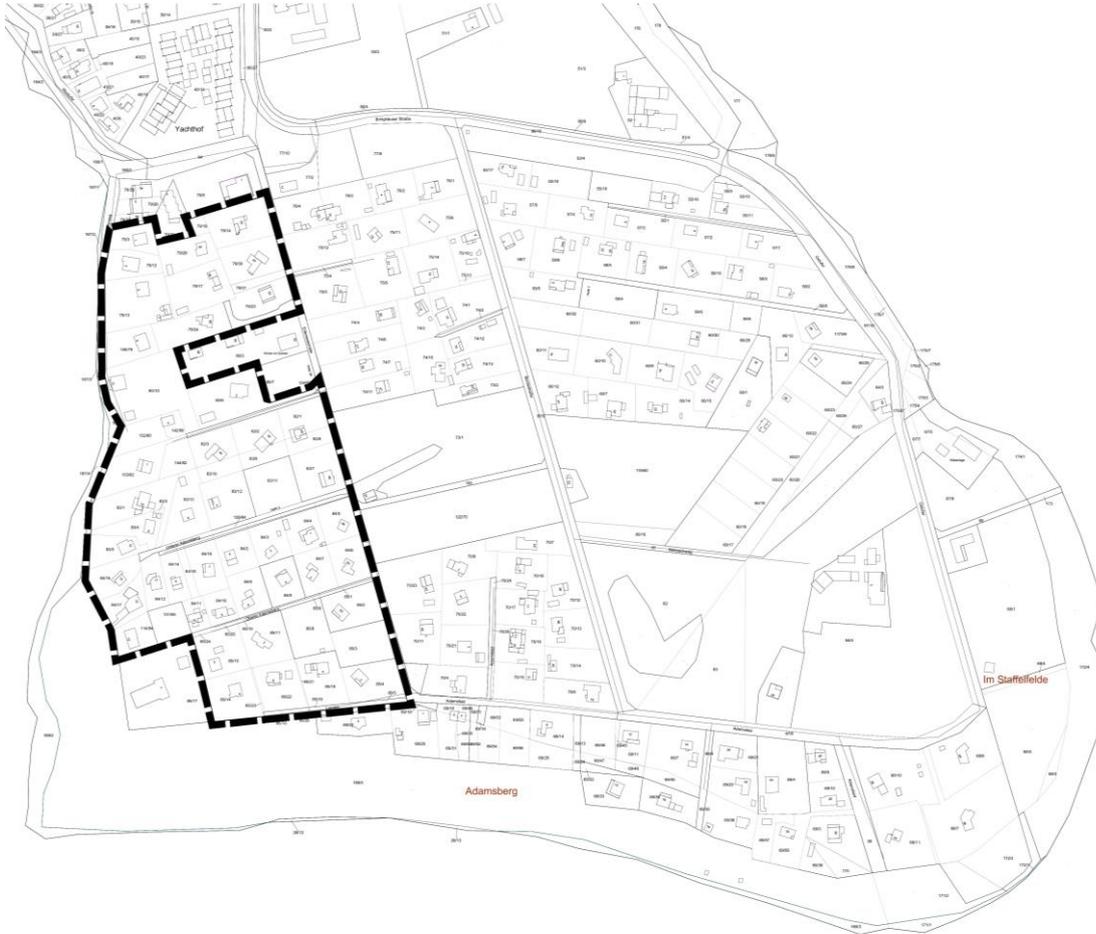


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Die 12. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ soll gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung in Verbindung mit §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 (3) BauGB abgesehen, da die Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm beträgt.

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Planerische Konflikte der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ mit den Aussagen des Regionalplan Nordhessen 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010) sind nicht erkennbar.

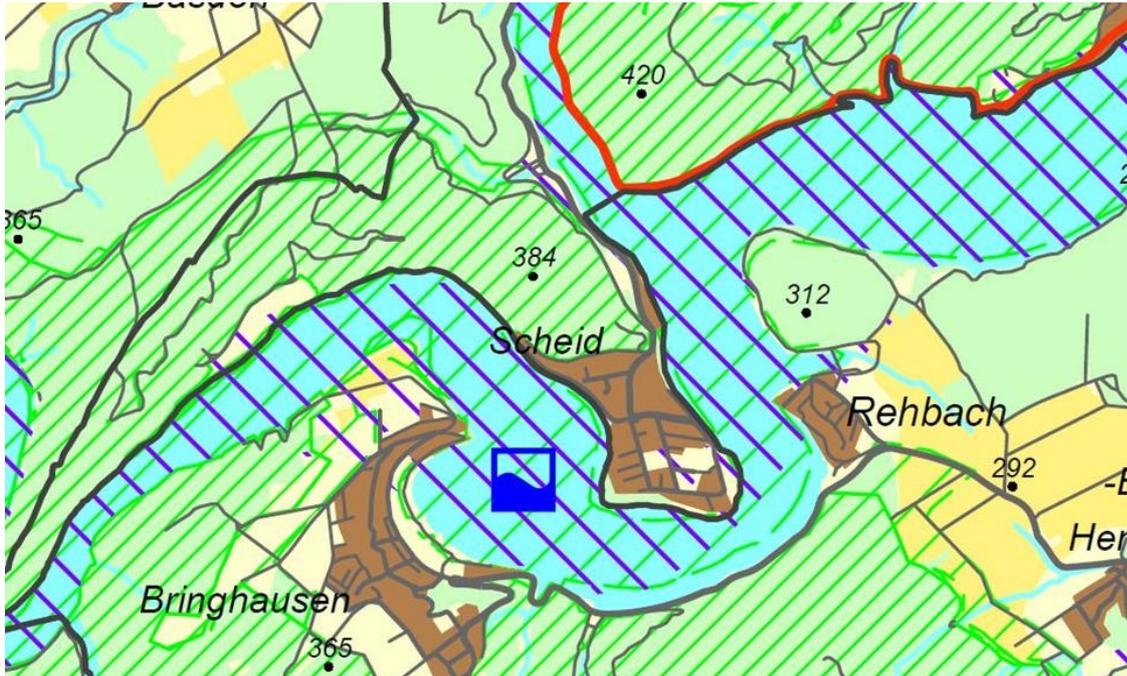


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Quelle: Regierungspräsidium Kassel

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

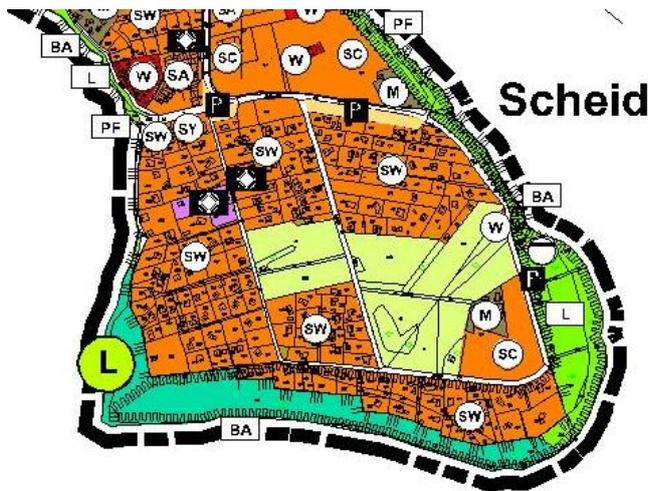


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 09.12.2005 stellt die Fläche der 12. Änderung des B-Plans Nr. 3 als Sondergebietsfläche Wochenendhausgebiet sowie als Fläche für Gemeinbedarf kirchliche Zwecke dar. Die aktuell im FNP als Fläche für Gemeinbedarf kirchliche Zwecke dargestellte Fläche wurde im Rahmen der 10. Änderung des B-Plans Nr. 3 angepasst und als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzt, eine zeichnerische Neufassung des FNP liegt noch nicht vor. Insofern kann die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ aus dem FNP entwickelt werden.

3.3 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen sowie des Landkreises, der Stadt Waldeck oder anderer Behörden für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ sind nicht bekannt.

3.4 Festsetzungen im Bestand

Der Geltungsbereich der 12. Änderung ist zurzeit eine Teilfläche des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“. Mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ (02.05.1984) sind für die Flächen folgende Nutzungen festgesetzt worden:

- Sondergebiet Wochenendhausgebiet.

„Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig. Je 800 qm Grundstücksgröße ist ein Wochenendhaus von maximal 60 qm Grundfläche zulässig. Grundsätzlich ist nur 1 Vollgeschoss zulässig. Bei talseitigem Kellerausbau darf die Traufhöhe an keiner Stelle 6.00 m übersteigen. Wohnwagen, Wohnmobile oder Zelte dürfen auf Wochenendhausgrundstücken weder auf noch abgestellt werden. Je Wochenendhausgrundstück ist nur ein Bootsschuppen oder eine Garage von maximal 25 qm zulässig. Dieser Baukörper muss vom Wochenendhaus räumlich getrennt sein und einen eigenen Baukörper bilden. PKW-Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. ...

Angeschüttete Terrassen sind bis zu 10 % der überbauten Fläche zulässig, sofern die Anschüttung nicht höher als 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche erfolgt. Ausnahmen sind zulässig, wenn vom Gesamtbild her Bedenken nicht bestehen. ...

Sämtliche Bepflanzungen müssen sich in ein parkähnliches Landschaftsbild einfügen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und falls erforderlich zu ergänzen. Zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Stellplatz- bzw. Wegeflächen der Campingplätze ist ein 10 m breiter bepflanzter Sichtschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dieser Sichtschutzstreifen ist mit Bäumen als alleearartige Reihenauffälligkeit zu überstellen. ...

80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als private Grünfläche anzulegen.“

Quelle: B-Plan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ (1984) – Textliche Festsetzungen

4 Notwendigkeit der Aufstellung

Um die Entwicklung und die städtebauliche Ordnung des Planbereiches herzustellen und eine nachhaltige Nutzung als Wochenendhausgebiet sicher zu stellen, ist die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Auslöser des städtebaulichen Missstandes ist, wie oben kurz dargestellt, eine deutliche Diskrepanz zwischen dem baulichen Bestand (vor dem Zeitraum der Erlangung der Rechtskraft des Ursprung-Bebauungsplans) und den Festsetzungen des B-Plans Nr. 3, dessen regulatorischer

Ansatz aufgrund des Altbestandes nicht umsetzbar war. Ein weiterer Auslöser für die notwendige Änderung des B-Plans ist, ausgehend von einem Generationenwechsel im Bestand, die aktuelle Nachfrage zum Umbau und zur energetischen und sonstigen Sanierung der Altbauwerke durch Neueigentümer, die auf der Grundlage des Bestandsbebauungsplans Nr. 3 planungsrechtlich schwierig ist, da im Zweifelsfall Gebäude zurückgebaut werden müssten.

5 Bestand

5.1 Naturräumliche Grundlagen

Schutzgebiete

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete.

Geschützte Biotope, geschützte Arten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangeltungsbereiches liegt das geschützte Biotop 102 Biototyp 06.520 Magerrasen und Heiden gem. Hessischer Biotopkartierung. Die Fläche ist laut Luftbild aktuell nicht bebaut, eine genaue Abgrenzung ist aus den Planunterlagen nicht abschließend ersichtlich. Wahrscheinlich ist das Grundstück Nr. 85/8 betroffen.



Abb.: Biotope oder Biotopkomplexe – Halbinsel Scheid (Quelle: NATUREG Hessen)

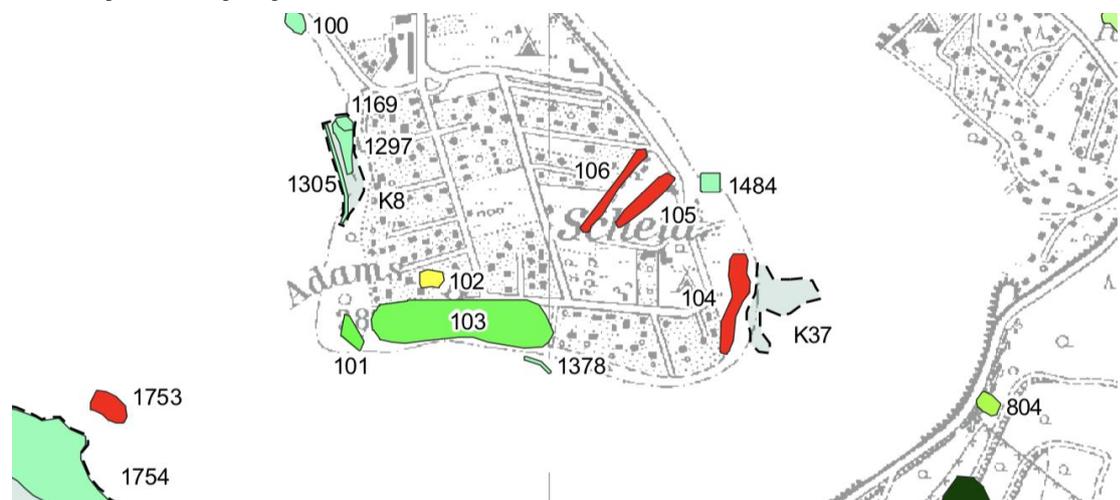


Abb.: Biotope oder Biotopkomplexe – Halbinsel Scheid Bestandskarte 4820 (Quelle: NATUREG Hessen)

Sonstige Schutzgüter

Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Bei einer geringfügigen Erweiterung der Grundfläche von 60 qm auf 117 qm ist bei ca. 51 Grundstücken eine nur unwesentliche zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Zumal schon im Bestand die Größe der Gebäude die Größenvorgabe von 60 qm überschreitet. Insofern soll im Wesentlichen eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen an die realen Nutzungen mit einem geringen Entwicklungspotential erfolgen.

Wasser

Bei der Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Luft/Klima

Das Vorhaben induziert keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Kultur- und Sachgüter

Schutzwürde Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Mensch und Erholung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem die Erholungsnutzung eine starke Bedeutung einnimmt. Die anvisierten Nutzungen stehen der Erholungsfunktion nicht entgegen.

Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erzeugt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert den Erhalt prägender Grünstrukturen und dient dem Erhalt des Siedlungs- und Landschaftscharakters.

5.2 Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist im rechtsgültigen B-Plan als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt. Es ist eine überbaubare Grundstückfläche festgesetzt, die sowohl zur Edersee-straße als auch in Richtung Uferbereich des Edersee nicht überbaubare Flächen von 10 m bzw. 20 m festsetzt. Allerdings wird schon im rechtsgültigen B-Plan erkennbar, dass der damalige Bestand an Gebäuden an 11 Stellen die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze überschreitet. Einige Gebäude stehen vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gesamtgröße der einzelnen Gebäude im Bestand vor 1984 wies eine deutliche Überschreitung bis zu 180 qm Gebäudegrundfläche auf. Im Durchschnitt wiesen die Gebäude vor 1984 schon eine Gebäudegrundfläche von 75 qm auf. Die Baustruktur vor dem B-Plan Nr. 3 (1984) und die Entwicklung der einzelnen Parzellen, die zudem in einigen Fällen deutlich unter der im B-Plan formulierten Mindestgröße von 800 qm lagen, sind in der Abbildung „Darstellung der baulichen Entwicklung und des Bestandes im Geltungsbereich des B-Planes“, graphisch mit den gebäudebezogenen Größen dargestellt. Die Darstellung macht deutlich, dass der B-Plan Nr. 3 zwar die damalige Rechtsprechung bezogen auf die Größe von Wochenendhäusern reflektiert, er aber die städtebauliche Ordnung nicht herstellen konnte, da er in wesentlichen Teilen nicht umsetzbar bzw. rechtlich durchsetzbar war. Schon zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft des B-Plans Nr. 3 verfügten von den bestehenden 43 Gebäuden insgesamt 28 (d.h. 65 Prozent) über eine Gebäudegrundfläche von mehr als 60qm. Insofern muss der Bebauungsplan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ für den Plangeltungsbereich der 12. Änderung aufgehoben werden, da der vorliegende Bauleitplan aufgrund der dargelegten Sachverhalte seiner Grundaufgabe gem. § 1 (1) BauGB nicht gerecht wird, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten.

| | | Alt 1984 | Aktuell |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------|---------|
| Grundstücken | Gesamtzahl | 51 | 51 |
| | bebaut | 43 | 46 |
| | nicht bebaut | 8 | 5 |
| Gebäude | Gesamtzahl | 43 | 46 |
| | Gesamtfläche | 3208,5 qm | 3765 qm |
| | mehr als 60 qm | 28 | 35 |
| Durchschnittsfläche pro Grundstück | Gesamtfläche / Grundstückszahl | 75 qm | 82 qm |

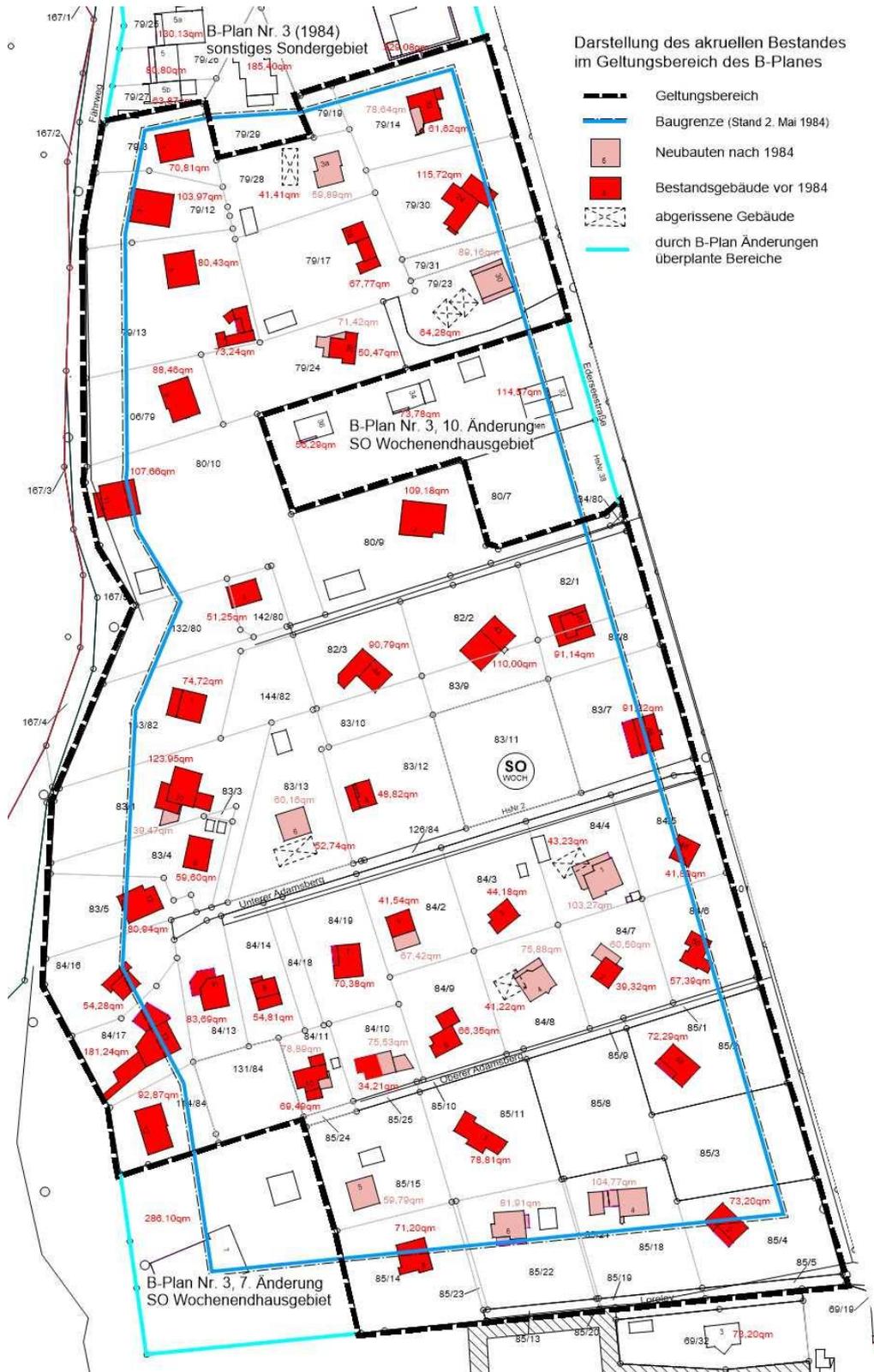


Abb.: Darstellung der baulichen Entwicklung und des Bestandes im Geltungsbereich des B-Planes.

5.3 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind voll erschlossen und mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt. Die derzeitige Ver- und Entsorgungssituation bezüglich Wasser, Strom, Gas, Wärme, Telekommunikation, Abwasser und Abfall bleibt unverändert ist aufgrund der Vornutzung sichergestellt.

Das Gebiet wird über die Ederseestraße an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf den bestehenden Grundstücken abgewickelt. Die Erschließung der Einzelgrundstücke erfolgt über private Stichstraßen (Kaulheckeweg, Unterer Adamsberg, Oberer Adamsberg) von der Ederseestraße. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der geänderten Nutzung nicht zu erwarten, so dass die bisherige Erschließung beibehalten werden kann.

6 Planung

Mit der Planung reagiert die Stadt Waldeck auf die neuen Anforderungen und Nutzungsnachfragen auf der Halbinsel Scheid.

Sondergebiet Wochenendhausgebiet

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken und den in großen Teilen absehbaren Nutzer- und Eigentümerwechsel auf der Halbinsel Scheid, soll die Größe der zu errichteten Gebäude an heutige Anforderungen angepasst werden. In den letzten Jahren wurden insgesamt 11 Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ (1984) durchgeführt. Dies zeigt positiv die touristischen und bauliche Dynamik sowie die Veränderungsprozesse auf der Halbinsel Scheid hin zu einer hochwertigen touristischen Destination, aber auch die Unzulänglichkeit des B-Plans Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ (1984), diese Prozesse abzubilden und städtebaulich zu ordnen.

Der Bestand ist als Sondergebiete die der Erholung dienen Wochenendhausgebiet nach §10 (3) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung der Art der Nutzung wird beibehalten. Die Größe der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GR-Grundfläche) im Sondergebiet Wochenendhaus wird, abweichend vom bestehenden B-Plan Nr. 3 (1984), auf eine Gebäudegrundfläche von 117 qm festgesetzt. Abweichend von §17 BauNVO wird die bauliche Dichte, angelehnt an die entsprechenden umgebenden Bestandsgebiete, mit einer resultierenden GRZ von 0,15 festgesetzt. Durch die damit einhergehende lockere Bebauung, gesäumt von Gehölzbeständen, wird das Landschafts- und Siedlungsbild ortstypisch erhalten. Zugleich soll damit sichergestellt werden, dass Bestandsgrundstücke die kleiner als 800 qm sind, nicht über die Maßen verdichtet werden können.

Die textlichen Festsetzungen der 12. Änderung des B-Plans Nr. 3 entsprechen den Festsetzungen, die in der 10. Änderung des B-Plans Nr. 3 für die Folgenutzung der aus der Nutzung gefallenen Flächen („Kirche Unterwegs“) getroffen wurden. Damit soll für den gesamten Bereich zwischen dem Yachthafen und den durch die Ederseestraße erschlossenen Grundstücke eine einheitliche Zulässigkeit in der Bebauung erreicht werden.

Mit der festgesetzten Gebäudegrundfläche von 117 qm pro Grundstück sind in der Summe weniger als 1900 qm zusätzlich versiegelte Fläche möglich. (5 unbebaute Grundstücke, 5 x 57 qm 285 qm plus, 43 bebaute Grundstücke bei 82 qm Durchschnitt Bestand 35 qm mal 46 Grundstücke 1610 qm plus.)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgenannten Planungsziele können auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 nicht entwickelt werden. Insofern wird mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbinsel Scheid“ das Maß der baulichen Nutzung für die Teilflächen des Geltungsbereiches neu festgesetzt und der bestehende B-Plan Nr. 3 in den neu zu überplanenden Bereichen aufgehoben. Die Art der Nutzung Sondergebiet Wochenendhaus bleibt unverändert.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet (gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO)

Für die Sondergebiete Wochenendhaus wird nach § 10 Abs. 2 S. 1 BauNVO eine Bebauung ausschließlich für einzeln stehende Wochenendhäuser festgesetzt. Durch den Ausschluss von Hausgruppen wird die Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet. Um den offenen Landschaftscharakter zu sichern, dürfen Wohnwagen und Boote außerhalb der Nebengebäude (Bootshaus) nicht dauerhaft abgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf max. 117 qm festgesetzt. Die festgesetzte max. Grundfläche eröffnet nicht die Möglichkeit zum Dauerwohnen (vgl. VGH Kassel, BRS 29 Nr. 64).

Im Unterschied zu Ferienhäusern (BGH BauR 1987, 62 = NVwZ 1987, 168) sind Wochenendhäuser auf die zeitweilige Erholungsnutzung durch einen festen und begrenzten Personenkreis (typischerweise die Familie des Eigentümers oder Mieters) eingerichtet, während Ferienhäuser für die ständige Erholungsnutzung durch einen wechselnden Personenkreis bestimmt sind.

Je Wochenendhaus ist nur ein Nebengebäude zu Abstellzwecken (Bootsschuppen oder eine Garage) bis zu einer max. Grundfläche von 40 m² zulässig.

Die Mindestgröße der den Wochenendhäusern zugeordneten Freiflächen beträgt 500 qm. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung

der Mindestgrundstücksgröße eine Zersiedelung bzw. eine wesentliche Störung des offenen Landschaftscharakters entgegengewirkt.

Stellplätze und Zufahrten sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiet

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR-Grundfläche) in den SW – Sondergebieten Wochenendhaus wird auf die Grundfläche von 117 m² festgesetzt. Aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes (städtebaulicher Kontext) sind Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig, um unter der Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Zusätzlich zur festgesetzten Gebäudegrundfläche sind 25 m² Terrasse oder Balkon zulässig, sofern sich diese direkt am Gebäude befinden. Ziel der Planung ist es, die Versiegelung der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen auf ein mindestens notwendiges Maß zu beschränken und gleichzeitig eine räumliche Konzentration der Flächenversiegelung zu gewährleisten.

Eine Überdachung der Terrasse oder des Balkons ist zulässig. Eine komplette Einhausung ist unzulässig. Hiermit soll einer nachträglichen Raumprogrammerweiterung entgegengewirkt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als Auf-Dach-Anlage zulässig. Freistehende Einzelanlagen im Sinne des § 55 HBO sind unzulässig.

6.4 Infrastruktur

Mit der vorgesehenen Planung findet keine Veränderung der Infrastruktur statt.

6.5 Verkehrserschließung

Ausgehend von den neuen Nutzungen sind keine wesentlichen erweiterten Verkehre zu erwarten, die nicht problemlos von den bestehenden Erschließungsstraßen bewältigt werden könnten.

6.6 Versorgungsflächen

In dem räumlichen Geltungsbereich sind keine Versorgungsflächen vorhanden.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur 12. Änderung des B-Plans Nr. 3 führen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen.

Die vorhandenen sowie geplanten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Generell ist bei allen vorgesehenen Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken das Hessische Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Alle unbebauten und unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um einer verminderten Retentions- und Versickerungsfähigkeit des Bodens entgegenzuwirken, sind die Flächen der Nebenanlagen und Zuwegungen so zu gestalten, dass sie eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 50% aufweisen. Die Anlage von Steingärten mit versiegelten/ halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens sind die Verdichtungen im Unterboden zu beseitigen.

Das vorhandene Gelände ist in seiner Topographie zu belassen. Angeschüttete Terrassen sind bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die Aufschüttung nicht höher als 0,75 m über die natürliche Geländeoberfläche erfolgt. Als Bezugspunkt wird aufgrund der Hanglage die Oberkante Fertigfußboden auf dem Erdgeschossniveau definiert. Ausnahmen sind zulässig, sofern hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild keine Bedenken bestehen.

Die Lockere Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich, soll das Landschaftsbild in dem Bereich des Bebauungsplanes erhalten und stärken und gleichsam den Vegetationsverlusten entgegenwirken. Insgesamt ist je angefangene 250m² Baufeld 1 Baum aus der Gehölzliste zu pflanzen. Hiervon muss auf jedem Baugrundstück jeweils mindestens ein Baum gepflanzt werden. Neupflanzungen sind mind. in der Qualität Heister vorzunehmen. Bestehende Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Befestigung von Oberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die befestigten Oberflächen (Wege, Terrassen) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasenschotter, etc.) zu befestigen und nach Möglichkeit in Pflanzflächen zu entwässern.

Stellplätze und Zufahrten sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen

Garagen, Bootsschuppen und Stellplätze sind als oberirdische Anlagen zulässig. Die Traufhöhe darf an keiner Stelle 4,00 m übersteigen. Bezugspunkt ist die Oberkante des gewachsenen Geländeniveaus. Gartenlauben sind generell nicht zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Bei Funden von Bodendenkmalen (gemäß § 19 ff DSchG) während der Ausführungen der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg oder der Magistrat der Stadt Waldeck unverzüglich zu verständigen.

In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

7.4 Hinweise

Die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 3 bleiben durch die 12. Änderung unberührt.