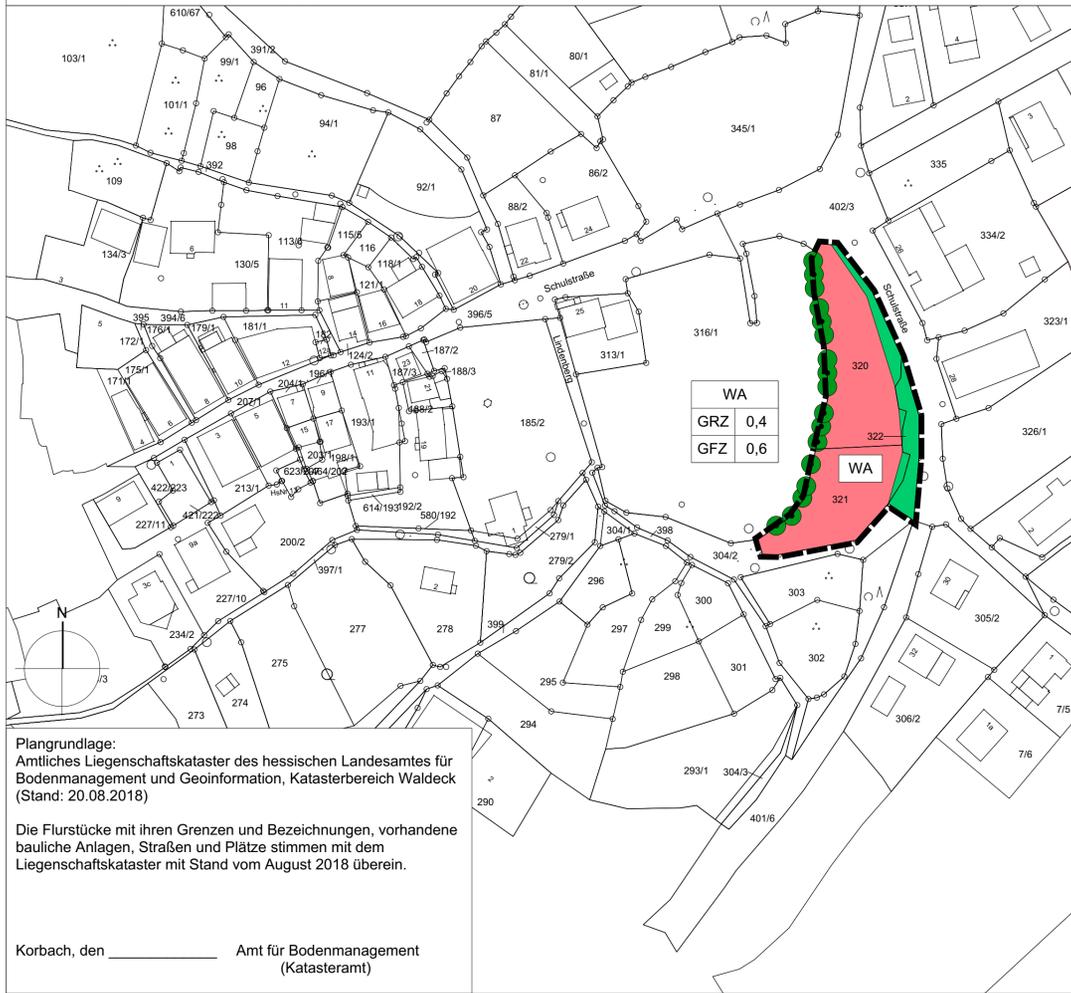


# PLANZEICHNUNG M 1:500



Plangrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskataster des hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Waldeck (Stand: 20.08.2018)

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom August 2018 überein.

Korbach, den \_\_\_\_\_ Amt für Bodenmanagement (Katasteramt)

## 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)

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

### 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 der Grünfläche 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, einheimliche 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 Pflanzenmaßnahmen umzusetzen:

1. Pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter 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 Pflanzenmaßnahmen sind in der dritten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

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

## 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. 6 „Am Schindegraben“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 09.05.2019 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schindegraben“ beschlossen. Bestandteil des Änderungsbeschlusses ist die Aufhebung des südöstlichen Teilbereiches (Friedhofserweiterungsfläche). Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

### Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 09.05.2019 dem Plankonzept und den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schindegraben“ 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 07.06.2019 (1. Veröffentlichung) und 06.09.2019 (2. Veröffentlichung) ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom 06.09.2019 bis zum 08.10.2019 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.08.2019, mit der Bitte bis zum 08.10.2019 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.

Gemäß § 4a Abs 3 BauGB wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Schindegraben“ am 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Dazu wurde am 06.12.2019 ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom 09.12.2019 bis zum 13.01.2020 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2019 mit der Bitte bis zum 13.01.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Gemäß § 4a Abs. 4 wurde der Inhalt der erneuten 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 1. Änderung des B-Plans in ihrer Sitzung am 28.05.2020 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt. Mit dem Satzungsbeschluss wird die Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Schindegraben" aufgehoben.

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 \_\_\_\_\_  
 Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des B-Plans 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 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 "Am Schindegraben" ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Waldeck, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Plans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des B-Plans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 1. Änderung des B-Plans nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung "Am Schindegraben" Stadtteil Waldeck der Stadt Waldeck

(- Satzungsexemplar -)



**STADT WALDECK**

Planung durch:

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

