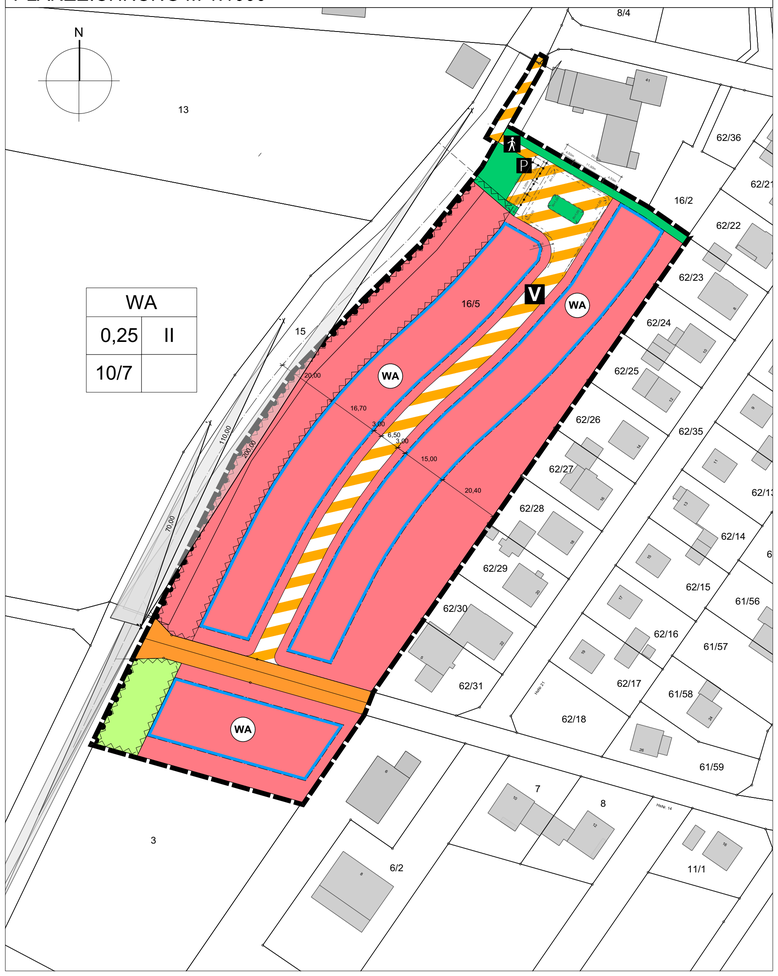
PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1	
2	3
4	

Festsetzungsschablone
1: Art der baulichen Nutzung
2: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3: Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß
4: max. zulässige Gebäudehöhe: First / Attika

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Grenze der Ortsdurchfahrt

nicht eingemessener Fahrbahnrand der Kreisstraße

Flurstücksgrenzen

4/177 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

abgemarkter Grenzpunkt

Sichtdreicke 70m bei 50 km/h; 110m bei 70 km/h; 200m bei 100 km/h

Plangrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster des hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Waldeck (Stand: 28.10.2019)

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Oktober 2019 überein.

Korbach, den _____

Amt für Bodenmanagement
(Kataasteramt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete **WA** dient vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **WA** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO
- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe als dem Wohnen untergeordnete Nutzungen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 teilweise Nr. 2 und 3, Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1. Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete **(WA)** festgesetzten Bauflächen wird die maximal zulässige GRZ auf 0,25 festgesetzt.

2.2. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Oberkante (höchster Punkt) einer baulichen Anlage mit Bezug auf das mittlere Niveau des gewachsenen Geländes. Der untere Bezugspunkt ist das gemittelte Niveau des gewachsenen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Baugrundstückes.

Die Gebäudeoberkante (oberer Bezugspunkt) ist beim Flachdach der obere Abschluss der Attika. Die Oberkante Attika wird auf ein Höchstmaß von max. 7,00 m festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante (oberer Bezugspunkt) ist beim geneigten Dach der obere Abschluss des Dachfirstes. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf ein Höchstmaß von 10,00 m festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **WA** sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.

3. Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §23 HStrG Bauliche Anlagen an Straßen)
Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG wird eine Bauverbotszone von 20 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße Nr. 20 festgesetzt. Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten jeder Art zu halten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Stellplätze, Werbeanlagen usw.) sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Innerhalb der Flächen der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone ist die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen an die Kreisstraße Nr. 20 nicht zulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen auf privaten Grundstücken entlang der Kreisstraße Nr. 20 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) zu beachten. Die Errichtung von erforderlichen Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der privaten Grundstückseigentümer.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass keine Schutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) notwendig werden. Bauvorhaben sind vor Baubeginn auszumessen und es ist im Bauantrag der Nachweis zu erbringen, dass die baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 20 Metern vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aufweisen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über die Fahrbahn zulässig. Das Sichtdreieck von 200 m Schenkellänge entfällt bei einer Änderung der verkehrstechnischen Regelung (Stoppschild am Warteweg oder Tempo 70/ 50 auf der Werbaer Straße).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2. Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Doppelhäuser sind zwei von der Nutzung her eingeschränkte Gebäude, die mit einem Brandabschluss (zwei Wände mit gedämmter Trennfuge) aneinandergebaut sind, während sie ansonsten frei stehen und weitestgehend gleichartig sind. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

5.1. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den Baugrundstücken sind folgende Pflanzmaßnahmen umzusetzen:
- pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, Stammumfang 12 bis 14 cm bei Anpflanzung, seinem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Anlage von Steingärten mit versiegelten/ halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Gebäude ggf. laufenden, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

5.2. Grundstückfreiflächen (§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 50 Prozent der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Entlang der Verkehrsflächen darf je Grundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m errichtet werden. Als Grundstückszufahrt gelten Zu- und Ausfahrten.

7. Gestalterische und sonstige Festsetzungen

7.1. Gestaltung Dachflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 15 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Terrassen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7.2. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen sind diese so auszurichten, dass keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße entstehen.

7.3. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 8 (1) HBO)
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen 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.

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)
Regenwasserversickerung
Das in den allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,03 cbm je qm Dachfläche betragen. Bei extensiv begrünten Dachflächen kann von der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers abgesehen werden. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen. Die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone nicht zulässig.

HINWEISE

Bodenschutz
Um die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren, sind im Zuge der Bauausführung die DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden (Auflistung der notwendigen Maßnahmen siehe Begründung Kapitel 7 "Nschrichtliche Übernahmen und Hinweise"- Bodenschutz).

Kreisstraße
Von der Kreisstraße gehen schädliche Immissionen aus. Kosten oder anteilige Kosten für gegebenenfalls hierfür notwendige Vorkehrungen werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.

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)
6. Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

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. 11 „Werbaer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 dem Plankonzept und den Zielen des Bebauungsplans Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck zugestimmt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 1. Alternative BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative BauGB. Dazu wurde am 03.06.2020 ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 1. Alternative BauGB mit Schreiben vom 29.06.2020, mit der Bitte bis zum 07.08.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

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

Gemäß § 4a Abs 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck am 25.09.2020 erneut öffentich ausgelegt. Dazu wurde am 25.09.2020ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 14.10.2020 der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.09.2020 mit der Bitte bis zum 14.10.2020 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 wird.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck in ihrer Sitzung am __.__.____ als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen und der Begründung zugestimmt.

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 des Bebauungsplans Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck ist gemäß § 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. 11 „Werbaer Straße"- Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Waldeck, den __.__.____
Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Werbaer Straße" - Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den __.__.____
Stadt Waldeck

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 11
"Werbaer Straße"
Stadtteil Sachsenhausen der Stadt Waldeck
(- Satzung -)

STADT WALDECK

Planung durch:

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