

PLANZEICHNUNG M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Allgemeine Wohngebiete
 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,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete **WA I, WA II** und **WA III** festgesetzten Bauflächen wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 19 BauNVO innerhalb der **WA I** auf 1,2 festgesetzt. Innerhalb der **WA II** und **WA III** wird die maximal zulässige GFZ auf 0,8 festgesetzt. Flächen auf Dachgeschossen und Untergeschossen werden auch wenn sie keine Vollgeschosse sind auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **WA I** sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **WA II** sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse im **WA III** wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im **WA III** ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig wenn es sich um ein Dachgeschoss oder ein Untergeschoss handelt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
 Für die Baugebiete **WA I, WA II** und **WA III** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 4.1 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. Verkehrsflächen
 5.1 Von den im Plan dargestellten Flächen kann aus verkehrstechnischen Gründen geringfügig abgewichen werden.

6. Gestalterische und sonstige Festsetzungen
 6.1 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).

6.2 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 auf dem eigenen Grundstück erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das außerhalb der Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)
 1. Regenwasserversickerung
 Das in den allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken über ein separates Leitungssystem in Zisternen zu sammeln und zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,04 cbm je qm Dachfläche betragen. Bei extensiv begrünter 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck 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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck hat der Bebauungsplan Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden und ist damit rechtsverbindlich.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17, "Salzäcker", Stadtteil Waldeck sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 (1) BauGB nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den _____
 Der Magistrat der Stadt Waldeck

 (Bürgermeister)

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	3	1: Art der baulichen Nutzung
4	5	2: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 3: max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 4: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

5: offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 _____

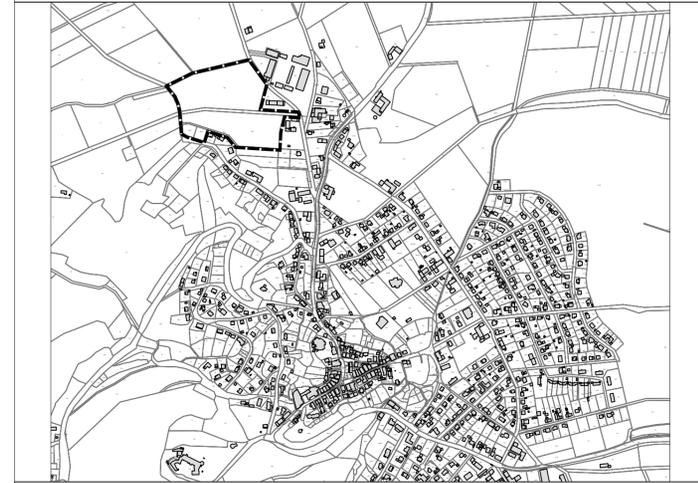
Amt für Bodenmanagement (Katasteramt)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 08 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02. 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. 03. 2005, Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. 09. 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
- 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).

HINWEISE

- Archäologie**
 Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder andere archäologische Funde bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Alllasten**
 Werden Hinweise für Alllasten bekannt, ist das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31.1 Alllasten, Bodenschutz) umgehend zu informieren. Auch bei farblichen- und geruchlichen Bodenauffälligkeiten sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Alllasten, Bodenschutz zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.
- Vorsorgender Bodenschutz**
 Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigung sind soweit wie möglich zu vermeiden. Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Der im Planungsgebiet anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.
- Brandschutz**
 Zufahrtswege und Stellflächen für Feuerwehr sind gemäß der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) aufzubauen und herzurichten. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 herzustellen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG wird im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird hingewiesen. Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. Die Menge des Löschwassers wird mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.



Bebauungsplan Nr. 17
"Auf den Salzäckern"
Stadtteil Waldeck
 - Vorentwurf -