

PLANZEICHNUNG M 1:2000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1. Grundflächenzahl
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche
Private Grünfläche

LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Schutzfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN (Auswahl)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) 1.1 Allgemeine Wohngebiete...

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO) 2.1 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Baufächen...

3. Bauweise Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) 3.1 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile geringfügig bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden...

4. Grünordnerische Festsetzung (§§ 1a Abs. 3, 9 Abs. 1 Nr. 11, 18 und BauGB) 4.1 Die innerhalb der in der Planzeichnung als Private Grünfläche festgesetzten Fläche ausgebildeten Biotopstrukturen...

4.2 Die innerhalb der als Private Grünfläche ausgeprägten und als Schutzfläche 3 gesondert herausgestellten Kalk-Halbtrockenrasen und das Trockengebüsch sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG zu behandeln...

4.3 Auf der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Teilfläche ist die bestehende Grünlandnutzung dauerhaft zu erhalten und fortzuführen...

4.4 Auf den Grundstücken der WA-Gebiete ist auf min. 10 % der Grundstücksfläche eine flächige, freiwachsende Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.5 Innerhalb der WA-Gebiete sind pro 250 m² Grundstücksfläche min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: H., STU 16-18 cm, mDb) gem. Artenliste nach Festsetzung Nr. 10 zu pflanzen...

4.6 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgebildete, vorhandene Saumstrukturen (krautige Vegetationsstreifen) sind in ihrem Bestand zu erhalten...

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzflächen 1 & 2) sind die vorhandenen Gehölzstrukturen als Lebensraum der streng geschützten Haselmaus sowie die magere Flachlandmähwiese im Bereich der Schutzfläche 2 in ihrem Bestand und der ökologischen Funktion dauerhaft zu erhalten...

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 6.1 Die zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der internen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der privaten Grundstücke...

7. Gestalterische und sonstige Festsetzungen 7.1 Neu entstehende Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten...

7.2 Befestigungen von Wegen, Stellplätzen oder Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >200 l/s*ha (z. B. Schotterrasen, Splittbelag, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig...

8. Artenliste Laubbäume 2. Ordnung (Sorten zulässig) Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Juglans regia Walnuss Prunus avium Vogelkirsche Salix caprea Sal-Weide Sorbus aria - Mehlebeere Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus intermedia Nordische Mehlebeere Hochstammobstbäume in Sorten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Straucharten: Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne Cornus mas - Körnelirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Loniceraxyloteum - Heckenkirsche Prunus spinosa Schwarzdorn Rosa arvensis Feldrose Rosa canina Hundrose Rosa rubiginosa Schottische Zaubrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

9. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO) 9.1 Geländeregulierung und Stützwände Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 1,0 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberkante zulässig...

HINWEISE

1. 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...

2. Altlasten Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein als Altlastenstandort geführter Bereich. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan als Schutzfläche festgesetzt und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen...

3. Bodenschutz Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt...

4. 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...

5. Festlegung von Rodungszeiten Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Brutvögeln und der streng geschützten Haselmaus sind Gehölzrodungen in einem Zeitraum zwischen Dezember und Februar durchzuführen...

6. Beleuchtung Neu errichtete Außenbeleuchtungen im Straßenraum sind ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) zu errichten...

7. Hessisches Nachbarrecht Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarrecht zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖbV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

Frühzeitige Beteiligung Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe und die Begründung haben vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt.

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

Öffentliche Auslegung Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2), Satz 3 BauGB am von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in ihrer Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

Inkrafttreten Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden und damit rechtsverbindlich.

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

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

Waldeck, den (Bürgermeister) Der Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck



Bebauungsplan Nr. 1 1. Änderung Stadtteil Nieder-Werbe

Stand: Entwurf Dezember 2025

NATIONALPARKSTADT WALDECK logo and contact information: Arbeitsgruppe Stadt Büro für Stadt- & Regionalplanung Leipziger Str. 99 34123 Kassel Telefon 0561 77 83 57 mail@ag-stadt