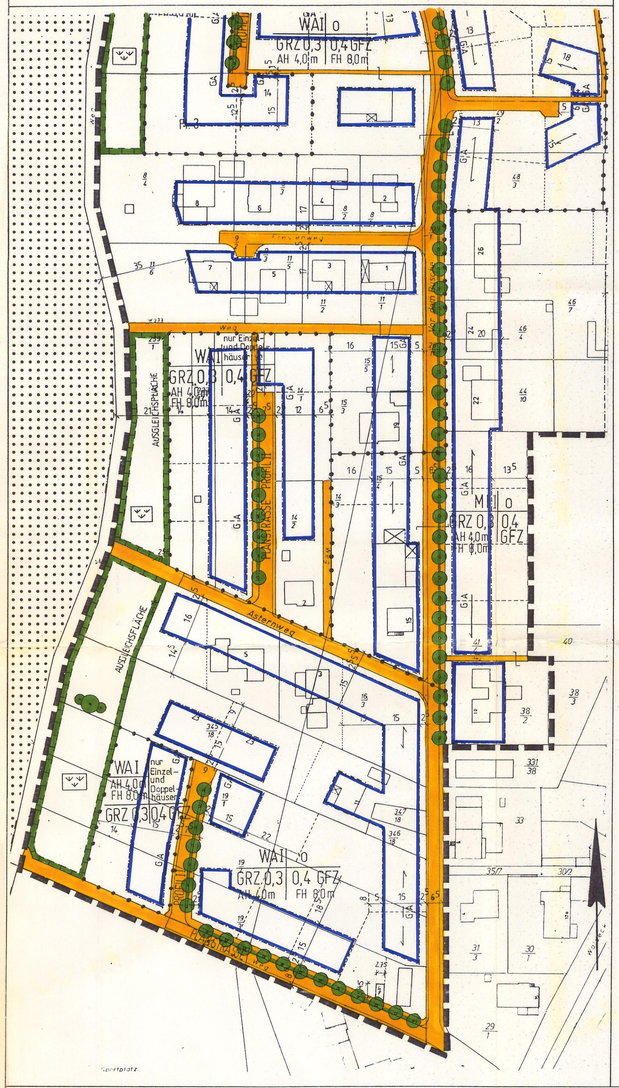
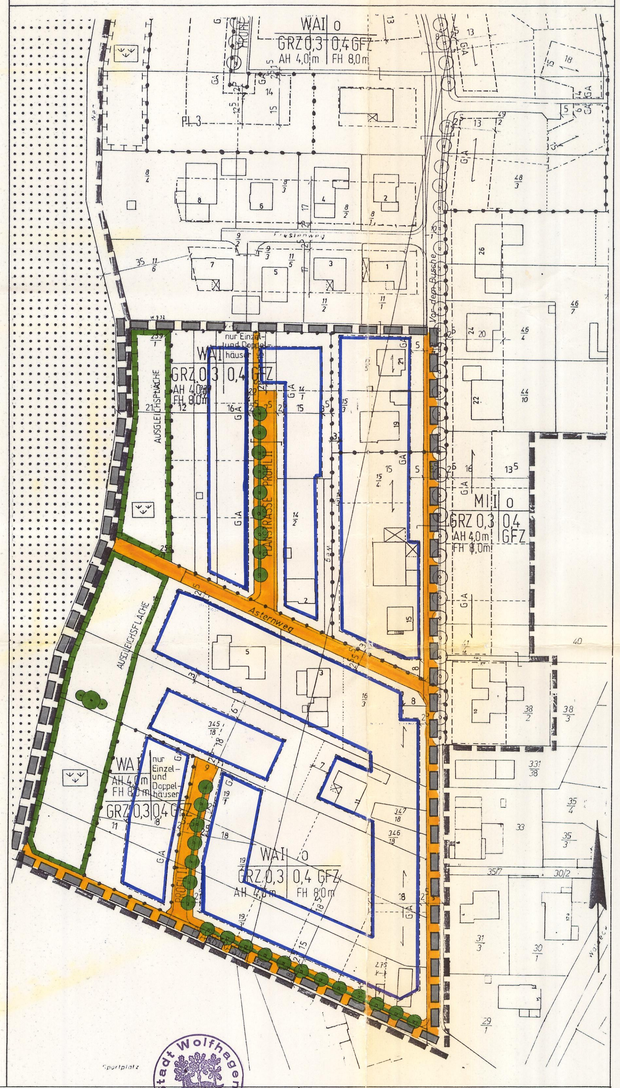
Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 14.1 "Vor dem Busche" (Ausschnitt)



Bebauungsplan-Änderung



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß der Änderung des Bebauungsplanes gem. §2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.1995
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2(1) BauGB am 27.06.1995
3. Beschluß der Offenlegung des Entwurfs gem. §3(1+2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.1995
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. §3(2) BauGB am 27.06.1995
5. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB durch Schreiben vom 26.06.1995
6. Öffentliche Auslegung gem §3(2) BauGB in der Zeit vom 10.07.1995 bis einschl. 10.08.1995
7. Mitteilung des Ergebnisses an die Personen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom
8. Behandlung und Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. §3(2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.1995

Satzung:

9. Beschluß der Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung als Satzung gem. §10 BauGB und §118 HGO einschließlich des Maßnahmengesetzes BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.1995

Dietrich
(Bürgermeister)

Stadt Wolfhagen

Rechtsverbindlichkeit:

Die Satzung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgemacht am 9.4.1996
Damit ist der Bebauungsplan gem. BauGB-Maßnahmengesetz rechtsverbindlich.

Dietrich
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15. März 1996 Az.: 35.1 61 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage

Stadt Wolfhagen

Vermerk der Vermessungsdienststelle:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand (Ortsvergleich vom 20.11.1995) mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters und der Örtlichkeit übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Kassel
- KATASTERAMT -
Wolfhagen, den 29.11.1995
Im Auftrag

Der Landrat des Landkreises Kassel

Rechtsgrundlagen:

Maßgebend sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) einschließlich des Maßnahmengesetzes, der Baunutzungsverordnung (BauNV), der Planzeichenverordnung, der Hessischen Bauordnung (HBO) und des Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der z. Zt. der Offenlegung gültigen Fassung.

I Zeichenerklärung

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- 12/1 Flurstücksbezeichnung
- Parzellierungsvorschlag

II Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan 14.1

1.2 Grenze des Änderungsbereiches

1.3 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).

1.4 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, hier auch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Vergnügungsstätten und Tankstellen (Abs. 5) sind nicht zulässig. (§1 BauNVO, Abs. 5)

2.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
Vergnügungsstätten und Tankstellen (Abs.7+8) sind nicht zulässig. (§1 BauNVO, Abs. 5)

2.3 O Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).
Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50m sind zulässig (§ 22 (2) BauNVO), sofern keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wald) im Plan festgesetzt ist.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücks flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 1+2 BauNVO)

3.2 GFZ Geschoßflächenzahl (§ 9 (1)9 Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 1+2 BauNVO)

3.3 FH 8,0m Firsthöhe als Höchstgrenze; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt der Dachflächen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).

3.4 AH 4,0m Außenwandhöhe als Höchstgrenze; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

3.5 I Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO, Abs. 3)

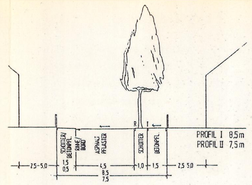
4.0 Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsflächen mit Gehweg und Pflanzstreifen (§9 (1) Nr.11 BauGB)
gem. Zeichnung Regelprofil.
Fahrbahn: Asphalt/ Großpflaster.
Gehweg: Kleinpflaster/ Gehwegplatten.
Baumstreifen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als durchgehende wassergebundene Decken aus mineralischen korngestuften Schottern in einer Mindestbreite von 1,0 m auszuführen.

4.2 Höhenlage der Straßendecke
Der Straßenausbau erfolgt niveaugleich mit dem natürlichen Geländeverlauf.
Geringe ausbautechnisch bedingte Abweichungen sind zulässig.

4.3 Wege als Rasen- oder Schotterwege ohne Randeinfassung (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).

4.4 GA Bindender Standort für Garagen, bei unmittelbar aneinander grenzenden Standorten als Grenzbebauung (§12 (6) BauNVO).



Regelprofile

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Leitungstrassen für Versorgungsleitungen in Straßen unter Berücksichtigung der Baumstandorte (§9 (1) Nr. 13 BauGB) gem. Regelprofil. Der Abstand zum Entwässerungskanal vom Pflanzstreifen soll 2,0m nicht unterschreiten. Querschläge zu den Gebäuden erfolgen in Abhängigkeit von den Baumpflanzungen.

5.2 E elektrische Versorgungseinrichtung/Stationsgrundstück.

6.0 Baurechtliche Festsetzungen

6.1 Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.

6.2 Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgangsgesims muß mind. 2,0 m betragen, Nebenfirste dürfen max. 1/3 Länge des Hauptfirstes aufweisen.

6.3 Alle Dächer sind als symetrische Satteldächer auszuführen.
Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer für angefügte Nebengebäude sowie für Erker.
Als Dachneigung ist festgesetzt: zwischen 33 und 45 °.
Der Vorsprung des Daches an der Traufseite ist auf max. 80 cm, am Giebel auf max 50 cm festgesetzt. Gemessen wird rechtwinklig zur Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachrinne.

6.4 Einfriedungen.
Entlang der Straßengrundstücksgrenze sind die Grundstücke einzufrieden (Bereich eines Hausgartens). Zulässig sind Zäune und geschnittene Hecken von mind. 80 cm Höhe.

6.5 Oberflächenbefestigung
Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude, die Garagenzufahrten sowie die Terrassen zu beschränken. Als Oberflächenbeläge sind kleinformatige Natur- und Betonsteinbeläge mit hohem Fugenanteil zulässig. Für unterge ordnete Fußwege und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässige sowie vegetationsfähige Oberflächen angelegt werden.

6.6 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sind in leichter Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Dach und Dachdeckung für Garagen und Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen.

6.7 Künstliche Geländemodellierungen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstücke mit Hangneigungen ist auf das bestehende, einheitliche Geländeniveau Bezug zu nehmen. Darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind nur zum Anschluß an das Gebäude zulässig.

6.8 Es wird empfohlen, zur Leckringhäuser Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen sowie die Außenwände mit erhöhtem Schallschutz (DIN 4109; R`w = 55db) zu konzipieren.

6.9 Verbindliche Hauptfirstrichtung

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese als Übergangszone.
Die gesamten Flächen sind als Obstwiesen anzulegen bzw. zu erhalten.
Je 100 qm Fläche ist ein Obstbaum (Hochstamm), StU ab 7 cm, in lokal bewährten Arten und Sorten zu pflanzen. Zur Ansaat ist folgende Ansaatmischung I zu verwenden.
Die Flächen sind durch zweimaligen Schnitt und Abtransport des Mähgutes zu pflegen, die Einzäunung kann unter Ausschluß von Regreßansprüchen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ansaatmischung I Zweischürige Wiesen

Artenspektrum:
Einjähriges Rispengrass (Poa annua),
Klatschmohn (Papaver rhoeas),
Echte Kamille (Matricaria chamomilla),
Glatthafer (Arrhenatherum elatius),
Wolliges Honiggras (Holcus lanatus),
Rotes Straußgras (Agrostis tenuis),
Rotschwingel (Festuca rubra)
Wiesenflockenblume (Centaurea jacea),
Wiesen-Pippau (Crepis biennis),
Wilde Möhre (Daucus carota),
Weißes Labkraut (Galium mollugo),
Spitzwegerich (Plantaga lanceolata),
Sauerampfer (Rumex acetosa)
Kleine Biberbelle (Pimpinella saxifraga),
Margarite (Chrysanthemum leucantheum)

7.2 Zu erhaltender Baumbestand

7.3 Anzupflanzender Einzelbaum
Einzelbäume sind in einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 2-3 x v., StU 12/14 - 14/16

Artenliste II

Großkronige Bäume:

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)

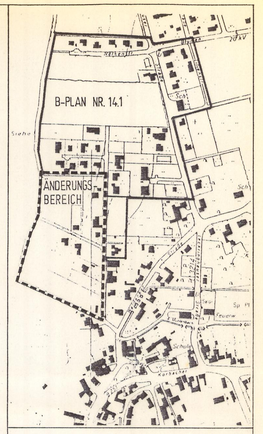
Mittel- und Kleinkronige Bäume:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schwed. Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei')
Rotdorn (Crat. 'Paul's Scarlet')

Im Straßenbereich sind klein- bis mittelkronige Arten zu verwenden.

7.4 Ein Drittel der privaten Grundstücksflächen sollen mit Sträuchern, Laubbäumen und Obstgehölzen bepflanzt werden.

7.5 Es wird empfohlen, die Gebäude mit Einrichtungen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu versehen oder das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Ippinghausen gleichzeitig 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 "Vor dem Busche"

Magistrat der Stadt Wolfhagen

Datum	20.03.1995	Blattnummer
Maßstab	1:1000	1.0
Bearbeiter	Linker	

Bearbeitung:
WERKSTATT FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
WAS ARCHITEKTEN ERB · KÖHNE · ROLLER
BREITSCHEIDSTRASSE 49 · 34119 KASSEL
TEL: 0561/ 3 40 64 · FAX: 0561/ 3 40 67