

Textliche Festsetzungen

I Zeichenerklärung

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Parzellierungsvorschlag

II Planzeichen und Festsetzungen

- 1.0 Grenzen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 1.3 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, hier auch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baubereiches (§ 16 (5) BauNVO)
 - 1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Änderung von Straßenverkehrsfläche in priv. Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Vergnügungstätten und Tankstellen (Abs. 5) sind nicht zulässig. (§ 1 BauNVO, Abs. 5)
 - 2.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Vergnügungstätten 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 Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 2.5 Wasserflächen (§ 5 (2) Nr. 7 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) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 1+2 BauNVO)
 - 3.3 **FH 8,0m / 11,5m** 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 / 6,5m** 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/II** 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. Baumstreifen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als durchgehende wassergebundene Decken aus mineralischen korngestuftem Schottern in einer Mindestbreite von 1,0m auszuführen.
 - 4.2 Höhenlage der Straßendecke Der Straßenausbau erfolgt niveaugleich mit dem natürlichen Geländeverlauf. Geringe ausbautechnisch bedingte Abweichungen sind zulässig.
 - 4.3 Fußwege als Rasen- oder Schotterwege ohne Randeinfassung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
 - 4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen; hier: verkehrsberuhigter Bereich in Kleinpflaster oder Gehwegplatten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
 - 4.5 **GA** Bindender Standort für Garagen, bei unmittelbar aneinander grenzenden Standorten als Grenzbebauung (§ 12 (6) BauNVO).
 - 4.6 freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht) gemäß der EAE.

Rechtsverbindlichkeit:

Die Satzung des Bebauungsplanes wurde am 30. Nov. 1994 ortsüblich bekanntgegeben. Damit ist der Bebauungsplan gem. BauGB-Maßnahmengesetz rechtsverbindlich.



Rechtsgrundlagen:

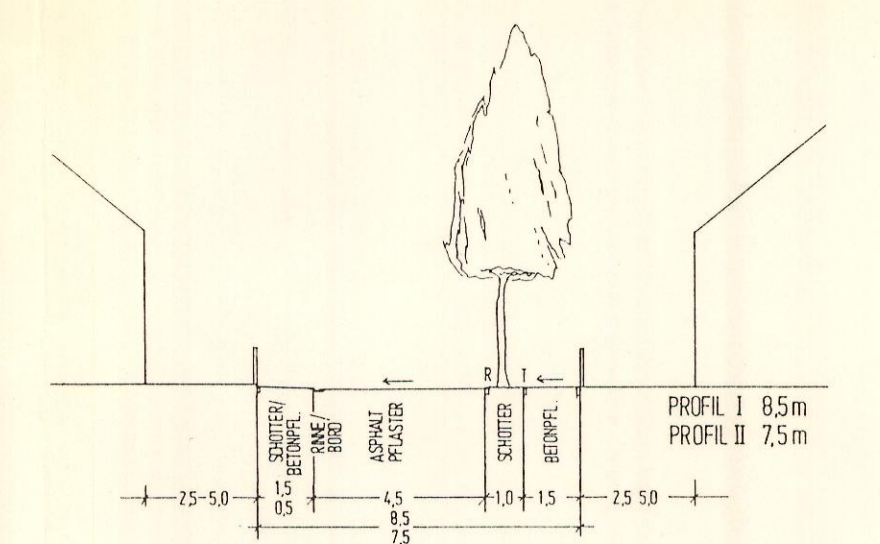
Maßgebend sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) einschließlich des Maßnahmengesetzes, der BauNutzungsverordnung (BauNV), der Planzeichenverordnung, der Hess. Bauordnung (HBO) und des Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der z. Zt. der Offenlegung gültigen Fassung.

Gemeinde: Wolfhagen
 Gemarkung: Ippinghausen
 Flur: 3
 Maßstab: 1:1000 (verkl. aus M = 1:500 und vergr. aus M = 1:2000)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand (Ortsvergleich vom 13.04.1993) mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters und der Örtlichkeit übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Kassel - Katasteramt
 Wolfhagen, den 28.05.1993

Im Auftrag
 J. J. J. J.



5.0 Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1 Leitungstrassen für Versorgungsleitungen in Straßen unter Berücksichtigung der Baumstände (§ 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 elektrische Versorgungseinrichtung/ Stationsgrundstück.
- 6.0 Baurechtliche Festsetzungen
 - 6.1 Gebäudeecken ohne Abstütungen sind unzulässig. Die Abstütungen 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 Ortsgangesmaß muß mind. 2,0m betragen. Nebenfirste dürfen max 1/3 Länge des Hauptfirstes aufweisen.
 - 6.3 Alle Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszuführen. Ausnahmeweise 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 Einfriedigungen. Entlang der Straßen Grundstücksgrenze sind die Grundstücke einzufriedigen. (Bereich eines Hausgartens). Zulässig sind Zaune und gestrichelte 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 kleinformige Natur- und Betonsteinbeläge mit hohem Fugenteil zulässig. Für untergeordnete Fußwege und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässige sowie vegetationsfähige Oberflächen angelegt werden.
 - 6.6 Nebenanlagen, die ausnahmeweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sind in leichter Holzbauweise mit Bretschalung 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 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - 7.1 Parkanlage

7.2 Spielplatz

Für Gehölzpflanzungen im Bereich des Spielplatzes sind ausschließlich richtiggeformte Gehölze zu verwenden. Die Fläche ist mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen. Flächenversiegelungen sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

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

8.1 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 Regreßarten ausnahmeweise zugelassen werden. Ansaatmischung I Zweischichtige Wiesen

Artenspektrum:
 Einjähriges Rispengras (Poa annua), Klatschmohn (Papaver rhoeas), Echte Kamille (Matricaria chamomilla)

Glattthaer (Arrhenatherum elatius), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus), Rotes Straußgras (Agrostis tenuis), Rotschwingel (Festuca rubra), Wiesenflockenblume (Centaurea jacea), Wiesen-Pippau (Crispis biennis), Wilde Möhre (Daucus carota), Weißes Labkraut (Galium mollugo), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Sauerampfer (Rumex acetosa), Kleine Bibernelle (Fimipinella saxifraga), Margarine (Chrysanthemum leucanthemum)

8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Pflanzung von Hecken

Innerhalb dieser Fläche ist eine Heckenpflanzung unter Verwendung von Gehölzen nach folgender Artenliste I anzulegen.

Feldhorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gem. Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Salweide	(Salix caprea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum) (g)
Pflaflenhütchen	(Euonymus europ.) (g)
Gem. Liguster	(Ligustrum vulgare) (g)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus) (g)

(g) = nicht im Bereich des Spielplatzes verwenden, da Pflanzen giftig

8.3 Zu erhaltender Baumbestand

Einzelbäume sind in einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen

8.4 Anzupflanzender Einzelbaum

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

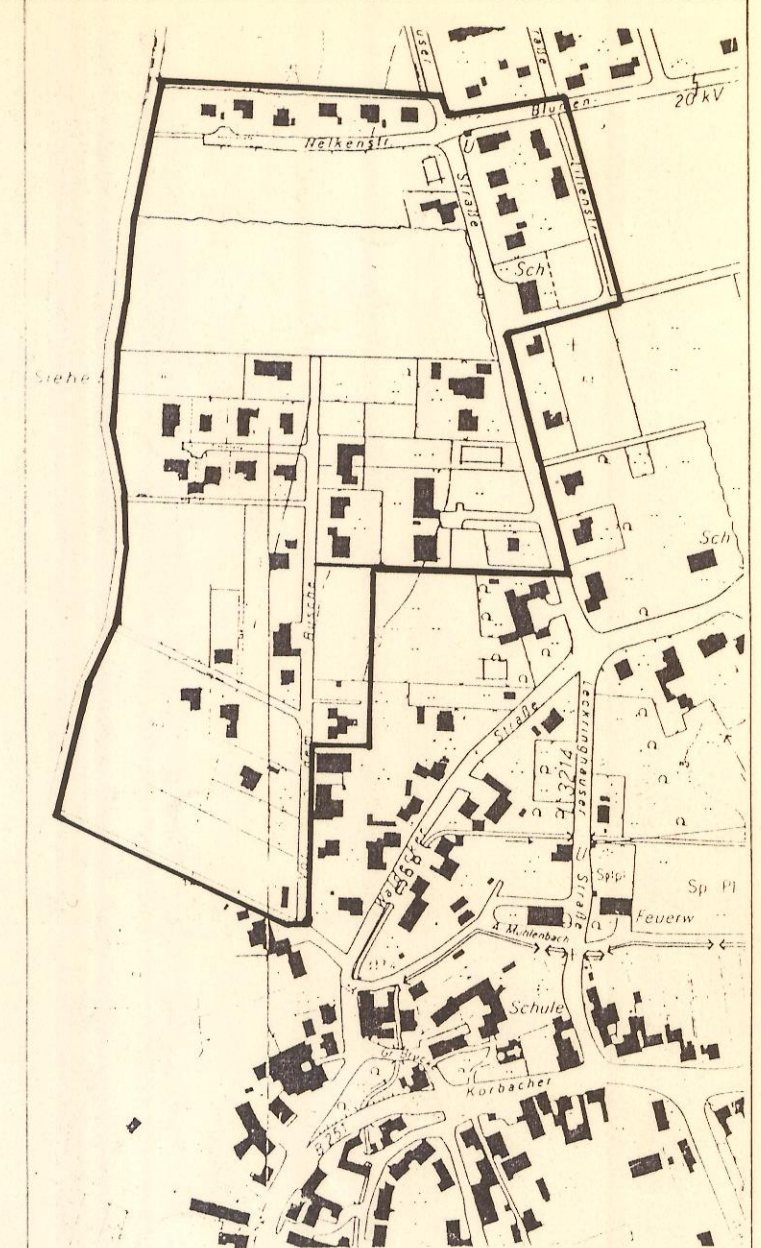
Mittel- und Kleinkronige Bäume

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldhorn	(Acer campestre)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Schwed. Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Apfelförmig	(Crataegus 'Carrieri')
Rotdorn	(Crat. 'Paulis s. Scarlet')

Im Straßenbereich sind klein- bis mittelkronige Arten zu verwenden.

8.5 Ein Drittel der privaten Grundstücksflächen sollen mit Stäuchern, Laubbäumen und Obstgehölzen bepflanzt werden.

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



Bebauungsplanverfahren:

1. Aufstellungsbeschluss der Teiländerung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 10.09.1992
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB vom 08.10.1992
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durch die StVV vom 02.09.1993
4. Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB vom 13.11.1993
5. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 08.12.1993 bis 07.01.1994
6. Beteiligung der TÖB's gem. § 4(1) BauGB durch Schreiben vom 12.11.1993
7. Behandlung der Ergebnisse aus der Bürgeranhörung und der Beteiligung der TÖB's und Beschluss zur Offenlegung des Entwurfes gem. § 3(1+2) BauGB durch die StVV vom 21.04.1994
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3(2) vom 11.06.1994
9. Benachrichtigung der TÖB's von der Offenlegung gem. § 4(1) BauGB durch Schreiben vom 08.06.1994
10. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 27.06.1994 bis 26.07.1994
11. Behandlung und Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB durch die StVV vom 06.10.1994
12. Mitteilung des Ergebnisses an die Personen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3(2) BauGB mit Schreiben vom 28.10.1994

Satzung:

13. Beschluss der Teiländerung des Bebauungsplanes mit der Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB und § 118 HBO einschließlich des Maßnahmengesetzes BauGB durch die StVV vom 06.10.1994



**Bebauungsplan Nr. 14.1
 "Vor dem Busche"**

1. Teiländerung des B-planes Nr. 14 Ippinghausen

**Magistrat der
 Stadt Wolfhagen**

DATUM	04.11.1994	BLATTNUMMER
MASSTAB	1:1000	1.0
BEARBEITER	Roller	

WAS WERKSTATT FÜR ARCHITEKTUR U. STADTPLANUNG
 BREITSCHIEDSTRASSE 49 - 34119 KASSEL
 TEL: 0561 - 3 40 64 - FAX: 0561 - 3 40 67

in Arbeitsgemeinschaft mit:
PWF Peter Fahrmeier, Thomas Weiland
 Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
 Breitschiedstraße 49 - 34119 Kassel
 Tel.: 0561 / 3 40 65 - Fax: 3 40 67