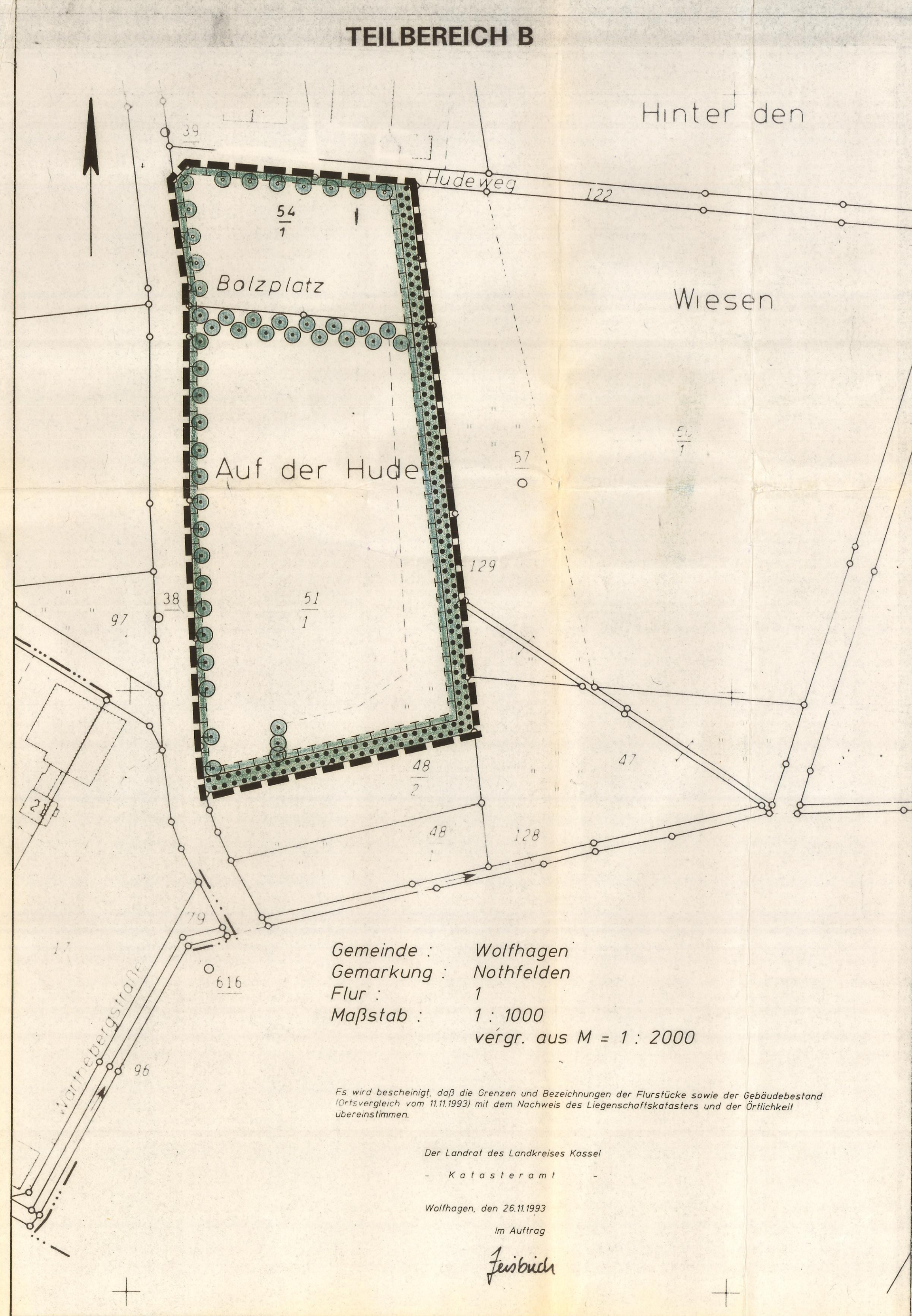
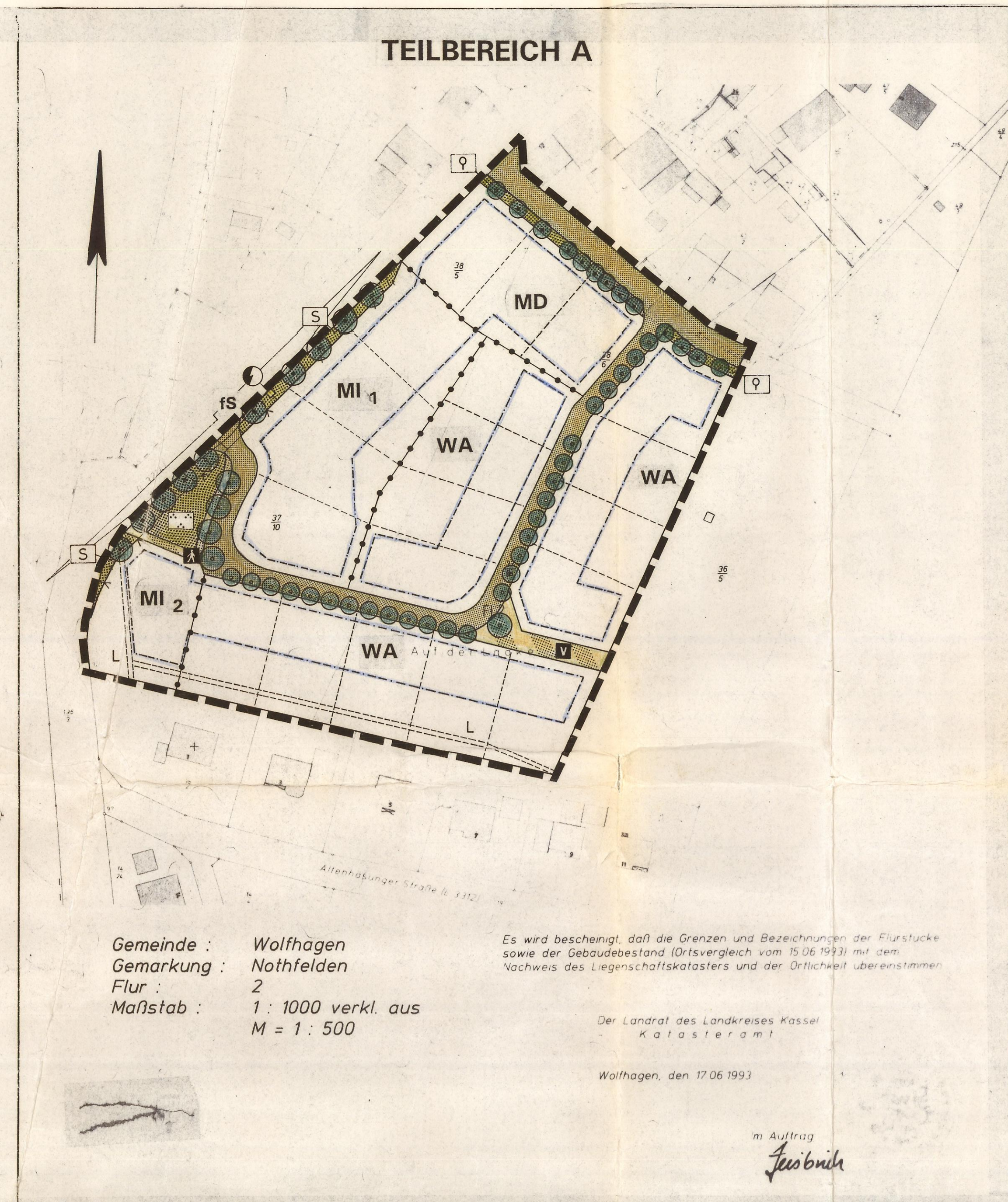


BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT WOLFHAGEN

STADTTEIL NOTHFELDEN

"AUF DER LAAKE"



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZEN DES BAUGEBIETS**
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - MI₁** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Bezeichnung der Teilgebiete
 - Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - z.B. Grundflächenzahl (§ 17 u. 19 BauNVO)
 - 0,3 Geschosflächenzahl (§ 17 u. 20 BauNVO)
 - 0,6 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 u. 20 BauNVO)
- BAUWEISE, BAUGRENZE**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Teilgebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
WA	0,25	0,5	II	ED
MD	0,5	0,8	II	ED
MI 1	0,5	0,8	II	ED
MI 2	0,4	0,8	II	ED

- Die Tabelle ist Teil der Festsetzungen
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich

- GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Grünanlage
 - Straßenbegleitgrün
 - Obstbaumreihe
 - Bäume (großkronig/kleinkronig) - Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Bäume (großkronig/kleinkronig) - Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- VERSORGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**
 - Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wolfhagen belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umspannstation

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - freizuhaltenes Sichtfeld
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Bestehende Flurstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEILBEREICH A**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 5 und 6 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) als Nutzungen ausgeschlossen.
 - Im Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und Vergnügungsbetriebe (Nr. 8) als Nutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, soweit sie der Wohnraumbereitstellung dienen und ihre Verkaufsfläche nicht 400 m² überschreitet.
 - Im Teilgebiet MI 2 sind über Festsetzung Nr. 2 hinaus gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 3) und sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4) als Nutzungen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht mehr als 70m² des Grundstücks einnehmen.
 - Die Flächen von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50 % angerechnet, sofern sie wassergebunden oder geschottert oder als Fahrpuren von nicht mehr als zusammen 0,8 m Breite ausgeführt sind. Garagen und Nebenanlagen mit Grasdächern sowie Stellplätze aus wassergebundener Decke werden ebenfalls nur mit 50 % ihrer Fläche angerechnet.
 - Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die maximale Firsthöhe über der Bezugshöhe wird auf 10 m festgesetzt.
 - Die Bezugshöhe ist die im Mittel gemessene Höhe der Straßenbegrenzungslinie entlang der festgesetzten Baugrenze.
- Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine maximale Grundstücksgröße von 900 qm festgesetzt.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenzen können ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, wenn dies der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung mit positiver Energiebilanz dient.
 - Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines Bereichs von 13 m von der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die geplante Erschließungsstraße ist mit einem Straßenquerschnitt von 6 m auszubilden. Dabei ist östlich bzw. südlich der Fahrbahn ein 1 m breiter Baumstreifen in wassergebundener Decke und ein 1 m breiter Gehweg mit Platten anzulegen.
 - Die Straße Am Friedhof ist mit einer Fahrbahn von 4,5 m zu versehen. Der Gehweg muß mindestens eine Breite von 1,5 m aufweisen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Der Geh- und Radweg ist mit wassergebundener Decke auszuführen. Aus Gründen der Deckensicherung sind ausnahmsweise Pflasterungen zulässig.
 - Der Verkehrsberuhigte Bereich ist mit Pflaster und wassergebundener Decke zu befestigen.
- Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Als großkronige Bäume sind auf den festgesetzten Standorten Linden (StU 14/16, 3 x v) zu pflanzen.
 - Auf den Verkehrsflächen sind als kleinkronige Bäume Feldahorn (StU 12/14, 3 x v) in einem Abstand von maximal 7 m zu pflanzen.
 - Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Obstbaumreihe - sind Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

- Öffentliche Grünflächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die Öffentlichen Grünflächen sind als Schotter- oder Scherrasen oder als Mähwiese anzulegen. Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder ist die Vegetation auf einer Höhe unter 1,0 m zu halten.
 - Für die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken entlang der L 3214 und der Straße Am Friedhof ist die Anlage von maximal 3 m breiten, geschotterten oder wassergebundenen Wegen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün und Obstbaumreihe - zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 9 HBO)
- Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist zu mindestens 80% als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Versiegelte Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen einen Fuganteil von mindestens 20 % enthalten.
 - Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist auf dem Grundstück ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Entlang der L 3214 sind die Ausfahrten von Stellplätzen und Garagen so zu gestalten, daß in einer Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie und in einer Höhe von 1 m von der Oberfläche eine freie Sicht zu den beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet ist. Für die Fußwege muß der übersehbare Bereich 5 m und für die Fahrbahnen von Kraftverkehrsstraßen 30 m zu beiden Seiten betragen.
 - Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Grünanlage ist die Errichtung einer Kabeltransformatorstation mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Nr. 26 - 33) sind zu beachten.

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken sind Flächen für Zisternen vorzusehen, in die das Dach- und Hofflächenwasser geleitet und als Brauchwasser oder als Wasser zur Bewässerung der Grünflächen oder zur Versickerung verwendet werden kann, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die §§ 44, 51 und 55 des Hessischen Wassergesetz (HWG) i.d.F.v. 22.01.90 sind zu beachten. Eine Erlaubnis nach § 4 Abs. 2d Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wolfhagen i.d.F.v. 5.12.91 ist erforderlich.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 12 HBO)
- Fassaden sind als helle Putzfassaden, rotes oder weißes Sichtmauerwerk oder Vorhangsfassade aus Naturmaterialien (Holz, Ziegel, Schiefer etc.) auszuführen.
 - Dachformen sind Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm oder gegeneinanderlaufende Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig, sofern die Walmflächen weniger als 1/4 der Firstlinie einnehmen. Walmdächer sind auf II-geschossigen Gebäuden zulässig.
 - Dachgauben sind zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als 50% der Traufhöhe und einzeln nicht mehr als 20% der Traufhöhe, maximal jedoch 2 m, einnehmen. Der Abstand der Dachgaube vom Ortsgiebel muß mindestens 2 m betragen.
 - Die Dachneigung aller Dachformen mit Ausnahme von Pultdächern wird auf 35° bis 45° (Altgrad) festgesetzt. Ausnahmsweise sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig, wenn dies konstruktiv erforderlich oder aus Gründen der Sonnenenergiegewinnung sinnvoll ist.
 - Die Dächer sind mit kleinformigen Dachziegeln und in Erdfarben (entsprechend der im Baugbiet anstehenden Böden) oder in Rot auszuführen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
 - Für überdachte Nebenanlagen (i.S.v. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) und Garagen sind Pult- und Satteldächer, auf Flachdächern nur Grasdächer zulässig.
 - Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind zulässig:
 - Hecken
 - senkrechte Naturholzlattenzäune bis 1,50 m Höhe und
 - geputzte oder aus kleinformigen Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,50 m Höhe.
 Die bebauten Grundstücke entlang der L 3214 sind einzufrieden (§ 10 HBO).

- TEILBEREICH B**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ersatzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 8a BNatSchG)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine zweimalige Mahd im Jahr eine extensive Frischwiese (Glatthaferwiese) zu entwickeln. Entlang der Strauchpflanzungen im Osten und Süden ist ein 5 m breiter Streifen für Skirne freizuhalten. Auf den festgesetzten Standorten sind Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Ersatzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, § 8a BNatSchG)
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine Feldhecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zulässig:
 - Hassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra / racemosa) Wildrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergulme (Ulmus montana), Winterlinde (Tilia cordata)
 Pro zwei m² der Fläche ist ein Gehölz zu pflanzen; zu 80 % sind Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) und zu 20 % sind Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) zu verwenden. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Aufstellungs- und Anzeigevermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ~~17.11.1992~~ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am ~~5.3.1993~~

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ~~3.1.1992~~ bis einschließlich dem ~~17.1.1992~~ durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ~~20.11.1992~~ bis ~~14.1.1993~~ durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ~~20.11.1992~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ~~24.1.1993~~ beschlossen und erfolgte in der Zeit vom ~~24.1.1993~~ bis einschließlich dem ~~26.1.1993~~.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ~~14.1.1993~~ bis ~~20.1.1993~~ durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am ~~14.1.1993~~ gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsentwurf
Die Anzeige wurde am ~~14.1.1993~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Wolfhagen, den ~~14.1.1993~~
Verzeichnis:

Jeubrich
Der Bürgermeister

Das Aufstellungsverfahren wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs gemäß § 2 BauGB Maßnahmen durchgeführt.

Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßgaben und/oder Auflagen nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ~~27. Sep. 1993~~, Az.: ~~34.34-KW 41~~

Regierungspräsidium Kassel

Jeubrich

Die Anzeige wurde am ~~7.3.1993~~ ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan wurde am ~~7.3.1993~~ rechtskräftig.

Gesetze und Verordnungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22. April 1993, dem Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 22. April 1993 (BauGB-Maßnahmen-G), dem Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22. April 1993, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dez. 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993.

2. Ausfertigung Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Wolfhagen "Auf der Laake" Stadtteil Nothfelden

