

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 DER STADT WOLFHAGEN

"TEICHBERG V"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

siehe Tabelle

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Baugrenze

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN, -EINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN

Flächen für Sport- und Spielanlagen:

Bolzplatz

Kinderspielfeld

VERKEHRSPFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Fuß-/Radweg

Landwirtschaftlicher Weg

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Anlagen zur Regenwasserversickerung

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Ferngasleitung (unterirdisch)

Leitungsrecht (Schutzstreifen)

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen (Erhalt der Gartennutzung)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Flächen für die Landwirtschaft

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzende Bäume

I. S. d. § 23 HENatG zu erhaltender Gehölzbestand

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

| Bau-<br>gebiet | Grundflächen-<br>zahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen (H)<br>als Höchst- bzw.<br>Mindest- und Höchstmaß | Bau-<br>weise        |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| MI 1           | 0,4                         | 11,00 m                                                                  | offen                |
| MI 2           | 0,5                         | 11,00 m - 12,50 m                                                        | offen                |
| WA 1           | 0,25                        | 8,00 m                                                                   | offen                |
| WA 2           | 0,3                         | 11,00 m                                                                  | offen                |
| WA 3           | 0,3                         | 11,00 m                                                                  | offen od. abweichend |
| WA 4           | 0,35                        | 11,00 m - 12,50 m                                                        | offen                |
| WA 5           | 0,25                        | 8,00 m                                                                   | offen                |
| WS             | 0,2                         | 11,00 m                                                                  | offen                |

KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 1.8.1997 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Kassel  
- Katasteramt -

Im Auftrag 31. Jan. 2000

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Official stamp: *Official stamp of the Landrat des Landkreises Kassel*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig, unzulässig sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Versorgung dienende Läden i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig. Im Teilbaugbiet WA 5 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, um eine Weiterentwicklung des dortigen Gebäudebestandes zu ermöglichen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig; unzulässig sind jedoch Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Im Kleinsiedlungsgebiet WS sind die in § 2 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 2 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind jedoch Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist ausnahmsweise zulässig, sofern dies erforderlich ist, um auf dem Grundstück einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden zu errichten. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der dazugehörigen Traufkante. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Als abweichende Bauweise ist der Anbau von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen (bis zu einer Breite von je 3 m) und Wohngebäude an die Grundstücksgrenze zulässig (Reihen- und Kettenhäuser). Bei Reihenhausbau sind Traufabstände oder Durchgänge bis 2 m Breite zulässig; eine rückwärtige Erschließung der Reihenhausbaugrundstücke ist über Gehwege zu sichern. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Eine Überschreitung der in der Zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, sofern dies erforderlich ist, um auf dem Grundstück einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden zu errichten. (§ 16 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO) (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines Bereichs von 13,00 m entlang der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsanlagen und für eine Bebauung mit Ladennutzung.
- Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 28 BauGB)
  - Die mit einem Straßenquerschnitt von 12,00 m festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als Hauptverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, einem Gehweg in einer Breite von mindestens 1,50 m sowie einem Mehrzweck-/Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Der Mehrzweck-/Parkstreifen ist durch Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gliedern.
  - Die mit einem Straßenquerschnitt von 9,00 m festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als Hauptverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, einem Gehweg in einer Breite von mindestens 1,50 m sowie einem Mehrzweck-/Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Der Mehrzweck-/Parkstreifen ist durch Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gliedern.
  - Die mit einem Straßenquerschnitt von 8,00 m festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m, einem Gehweg in einer Breite von mindestens 1,50 m sowie einem Mehrzweck-/Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m anzulegen. Der Mehrzweck-/Parkstreifen ist durch Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung zu gliedern.
  - Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sind auf einer Fläche bis zu 1,00 m auf den Baugrundstücken zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
  - In der Planzeichnung gekennzeichnete, gemäß RAS-K-1 für die Anfahrtsicht erforderliche Sichtfelderbereiche sind von Bebauung, sichtbarbleibenden Bewuchs sowie sonstigen Abgrabungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 18 und Nr. 21 BauGB)

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist die Anlage von Rasenmäulern oder Rigolen mit bis zu 2,00 m Breite gemäß Entwässerungsentwurf zulässig, die der Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in die öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
  - Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiese mit zusammenhängenden Obstbaumpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die Wiese ist als Extensivwiese zu entwickeln; sie ist mindestens einmal und höchstens zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Insgesamt 50 % der Fläche sind als Streuobstwiese zu gestalten; hierbei ist je angefangene 100 m² Fläche ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 10 cm) zu pflanzen. Anlagen und Flächen, die der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sind zulässig. Die Flächen bzw. Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB den bebaubaren privaten Grundstücken zugeordnet.
  - Auf Dachflächen sowie befestigten Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser soll verwertet oder versickert werden, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
  - Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fuß-/Radwege sind mit wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flächen und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Diese sind insbesondere durch entsprechende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestalterisch zu integrieren.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Im Bereich der als private Grünflächen festgesetzten Gärten ist der Gehölzbestand i. S. d. § 23 HENatG sowie der Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile v. 15.12.1997 (Gesetzes- und Verordnungsblatt f. d. Land Hessen, Teil 1 - 30.12.1997) zu erhalten.

- Der in der Planzeichnung auf öffentlichen Grünflächen dargestellte Gehölzbestand im Südosten des Geltungsbereichs ist i. S. d. § 23 HENatG zu erhalten. Im übrigen sind auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen je 100 m Fläche 2 Bäume und 50 Sträucher anzupflanzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dienen der Errichtung eines Lärm-Schutzwall. Der Lärm-Schutzwall ist in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Dichte von einem Gehölz je 4 m² Fläche zu bepflanzen; dabei sind zu 80 Prozent Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) und zu 20 Prozent Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) zu verwenden. Zur Anpflanzung empfohlen werden die in der Festsetzung 1.10.1. aufgeführten Baum- und Straucharten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbau sowie ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra / racemosa), Wildrose (Rosa canina), Harttriegel (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) sowie hochstämmige Obstbäume.
  - Die in der Zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Baumstandorte auf den öffentlichen Verkehrsflächen, können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erhaltung der Grundstücke oder aus verkehrsplangerischen Gründen erforderlich ist.
  - Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Baumarten: Großkronige Baumarten: Esche (Fraxinus excelsior), Holländische Linde (Tilia intermedia), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia pallida), Spitzahorn (Acer platanoides), Robinie (Robinia pseudacacia), Platane (Platanus acerifolia), Ulme (Ulmus hollandica), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Stieleiche (Quercus robur). Kleinkronige Baumarten: Feldahorn (Acer campestre), Kugelahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Kugelobstie (Robinia pseudacacia 'Umbraculifera'), Apfelfeld (Crataegus carrierei).
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HGB)
  - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HGB)
    - Als Hauptdachformen sind Satteldächer, Mansarddächer, Krüppelwalmdächer oder gegeneinander versetzte Putzdächer zulässig. Die zulässige Hauptdachneigung wird für bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 11,00 m auf 35° bis 45° (Altgrad), für bauliche Anlagen mit einer Höhe über 11,00 m sowie im Falle einer Überschreitung der GRZ durch eine Ladennutzung auf 17° bis 25° (Altgrad) festgesetzt. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies für die Gewinnung von Sonnenenergie zweckmäßig oder erforderlich ist.
    - Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum dienen und die Dachneigung mindestens 30° (Altgrad) beträgt. Sie dürfen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge insgesamt einnehmen. Der Abstand zur Gebäudeaußenkante muß mindestens 2,50 m, der Abstand zwischen den Gauben mindestens 1,25 m betragen. Die Gaubenlänge im einzelnen darf höchstens 4 m, der Abstand von Kehlen und Graten muß mindestens 1 m betragen. Zwerggiebel sind ausnahmsweise bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Höhe der Gauben darf ein Drittel der Dachhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fußboden im Dachgeschoß und Dachfirst, nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe bei Schräggiebeln wird gemessen von der Schnittkante der Traufe des Hauptdaches mit der Schnittkante der Dachgaubenhaut. Zwischen Traufe und Gaube ist ein Abstand von mindestens 0,30 m (etwa 3 Ziegelreihen) einzuhalten. Zwischen Oberkante der Gaube und der Firstlinie ist ein Abstand von mindestens 0,30 m (etwa 3 Ziegelreihen) einzuhalten. Die Eindeckung der Dachgauben muß der Eindeckung der übrigen Dachfläche entsprechen. Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand von der Oberkante der Geschosdecke bis Oberkante der Dachhaut.
  - Für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° (Altgrad) und Putzdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden. Als Freistell genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.
  - Fassaden sind in matten, gedeckten, natürlichen Farbönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Naturmaterialien auszuführen. Das Anbringen von Anlagen zur Sonneneinstrahlung ist zulässig; die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.
  - Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,50 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,50 m Höhe zulässig.
- Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HGB)

Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche herzustellen.
- HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Wolfhagen oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Kassel zu melden.
- Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4065 zu beachten. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 80 bis 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen.
- Bezüglich der Verwertung und Entsorgung unbelasteten Erdaushubs sind die 1. VwV Erdaushub/Bauchschutz des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990 sowie der Ergänzungserlaß vom 21.12.1992 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 16.3.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 1.3.1997.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.3.1997 bis zum 15.3.1997.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.3.1997 bis einschließlich dem 12.3.1997 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.3.1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 24.3.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.3.1997 bis einschließlich dem 12.3.1997 bzw. 24.3.1997 - 3.4.1997.

Der Bebauungsplan wurde am 16.3.1997 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 16.3.1997 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Wolfhagen, den 16.3.1997

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Official stamp: *Official stamp of the Stadt Wolfhagen*

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997, der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 22. April 1993, der Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18. Dezember 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993.

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 DER STADT WOLFHAGEN

„Teichberg V“

Maßstab 1:1.000



arbeitsgruppe für kommunale planung + beratung  
brandt + hoyer + krah + künze + müller  
stadtplanung / landschaftsarchitektur klimm digl ing. landschaftsplan  
tel. 0561-4992 - fax 2024 - akp.messung@t-online.de  
bahnhofstraße 11 - 34112 messingen 19.10.2000

Official stamp: *Official stamp of the Arbeitsgruppe für kommunale Planung + Beratung*