



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

1	2
3	4

1: Art der baulichen Nutzung (WA)
 2: Zahl der Vollgeschosse (II)
 3: Grundflächenzahl (GRZ 0,4)
 4: Geschossflächenzahl (GFZ 0,6)

Baugrenzen

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1- 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind

- Wohngebäude,
- Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 2.2 Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschoss begrenzt.
- 2.3 Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

3. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

- 3.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Auf den Baugrundstücken sind folgende Pflanzmaßnahmen umzusetzen:
 - Pro 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, Stammumfang 12 bis 14 cm bei Anpflanzung, seinem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
 - Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Anlage von Steingärten mit versiegelten/ halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach Fertigstellung der Gebäude ggf. laufenden, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

- 3.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO)
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 50 Prozent der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Gestalterische und sonstige Festsetzungen

- 4.1 Gestaltung Dachflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 15 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Terrassen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

- 4.2 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 8 (1) HBO)
 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Regenwasserversickerung
 Das in den allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,03 cbm je qm Dachfläche betragen. Bei extensiv begrüntem Dachflächen kann von der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers abgesehen werden. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

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 und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

2. Altlasten

Werden Hinweise für Altlasten bekannt, ist das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz) umgehend zu informieren. Auch bei farblichen- und geruchlichen Bodenauffälligkeiten sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigung sind soweit wie möglich zu vermeiden. Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

PLANGRUNDLAGE

Amtliches Liegenschaftskataster des hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Waldeck (Stand: 26.10.2021)

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Oktober 2021 überein.

Korbach, den _____

 Amt für Bodenmanagement
 (Katasteramt)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am _____.____ dem Plankonzept und den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ zugestimmt und beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 1. Alternative BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 1. Alternative BauGB. Dazu wurde am _____.____ ortsüblich mit allen dazu gehörenden Angaben bekannt gegeben, dass in der Zeit vom _____.____ bis zum _____.____ der Aushang der Planunterlagen erfolgt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom _____.____, mit der Bitte bis zum _____.____ eine Stellungnahme abzugeben.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

Bei der Beteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ in ihrer Sitzung am _____.____ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Waldeck, den _____.____
 Nationalparkstadt Waldeck

Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____.____ im Amtsblatt _____ als Satzung bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ ist damit am _____.____ in Kraft getreten.

Waldeck, den _____.____
 Nationalparkstadt Waldeck

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gegen der Stadt“ gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Waldeck, den _____.____
 Nationalparkstadt Waldeck

Der Bürgermeister

Nationalparkstadt Waldeck

Bebauungsplan Nr. 3 "Gegen der Stadt"

1. Änderung Ortsteil Freienhagen

Entwurf 09.05.2020

Planverfasser:

Arbeitsgruppe Stadt
 Büro für Stadt- und Regionalplanung
 Leipziger Straße 99
 34123 Kassel

