



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

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

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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 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.

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).

HINWEISE

- 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: 09.03.2022)

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, vorhandene bauliche Anlagen, Straßen und Plätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom März 2022 überein.

Korbach, den _____

 Amt für Bodenmanagement
 (Katasteramt)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. 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).
3. 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).
4. Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 318)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Nationalparkstadt Waldeck hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7 „Am Komberg“ 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 des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“ 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 den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Komberg“ in ihrer Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt.
- Waldeck, den _____
 Nationalparkstadt Waldeck
- Der Bürgermeister
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
 Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“ 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. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Komberg“ ist damit am _____ in Kraft getreten.
- Waldeck, den _____
 Nationalparkstadt Waldeck
- Der Bürgermeister
- Verletzung von Vorschriften**
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Komberg“ gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
- Waldeck, den _____
 Nationalparkstadt Waldeck
- Der Bürgermeister

Nationalparkstadt Waldeck

Bebauungsplan Nr. 7 "Am Komberg"

Ortsteil Höringshausen

Entwurf 09.05.2022



**NATIONALPARKSTADT
WALDECK**



Stadt

Arbeitsgruppe Stadt
 Leipziger Str. 99
 34123 Kassel
 0561 778357
 mail@ag-stadt.de
 www.ag-stadt.com