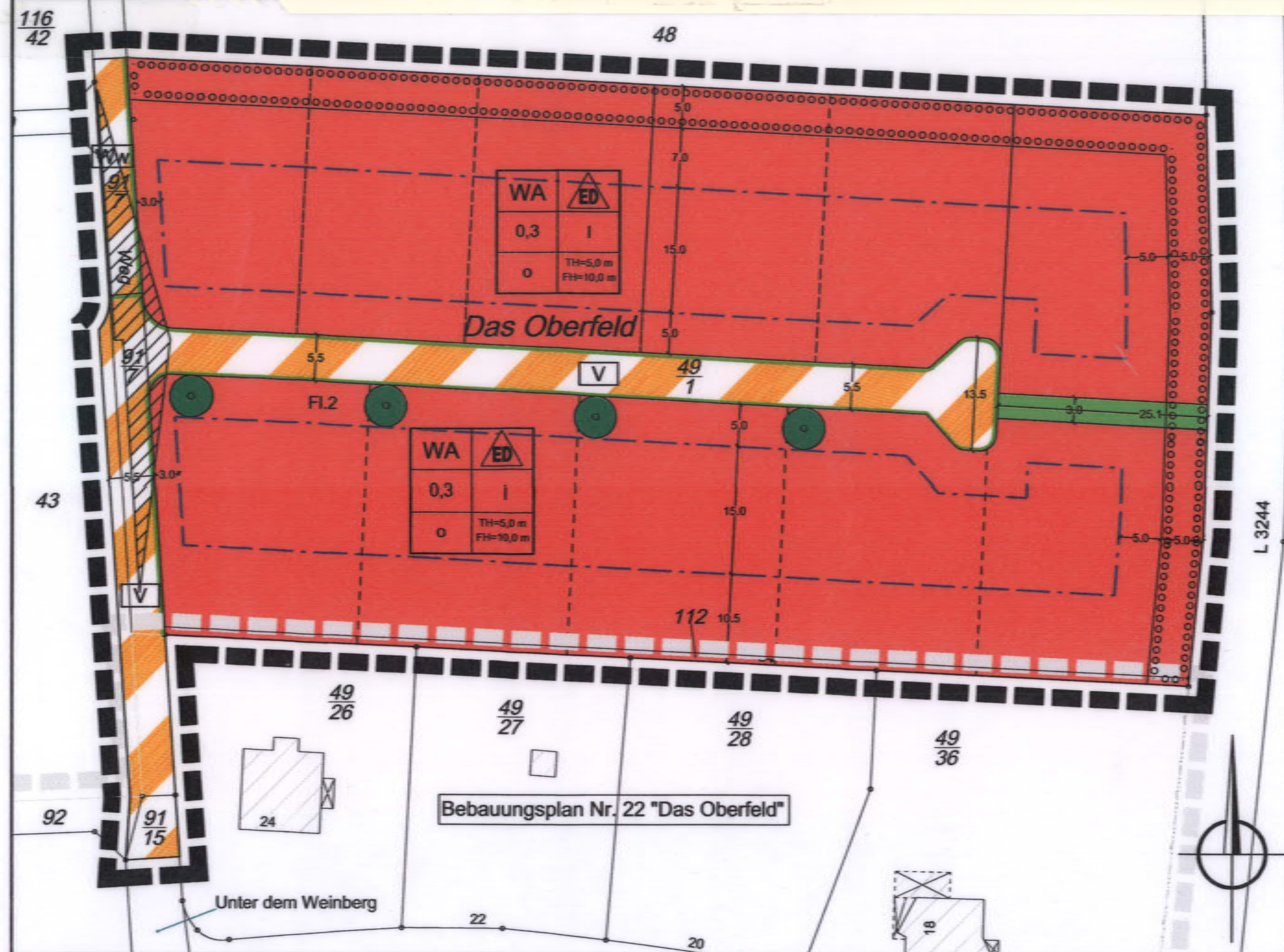




Gemeinde Wanfried
Gemarkung Völkershausen
Flur 2
Maßstab 1 : 500

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

Eschwege, den Der Landrat des Werra-Meißner-Kreises
-Katasteramt-
Im Auftrag
Bubenik

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Das Oberfeld II" Gemarkung Völkershausen gem. § 2 (1) BauGB am 26.06.2009 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 10.07.2009.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2009 aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 10.07.2009 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wurde bekanntgemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37218 Witzhausen - Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Das Oberfeld II" Gemarkung Völkershausen, am 11.09.2009 als **Satzung beschlossen**.

Wanfried, den 05.10.2009

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 02.10.2009 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wanfried, den 05.10.2009

Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO, D = Dachgeschoss

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, Beispiel
§§ 16 u. 18 BauNVO, TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Grundstücksgrenze (als Vorschlag)
Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

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

Wirtschaftsweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 40 "Das Oberfeld II" - § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (als Information)
Nr. 22 "Das Oberfeld" - § 9 (7) BauGB

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Bemaßung in Metern -m-

Sichtdreieck im Bereich von Straßeneinmündungen (keine Bepflanzung höher 0,80 m)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise

WA	ED
0,3	I
o	TH=5,0 m FH=10,0 m

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in Metern
Firsthöhe in Metern

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

- (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (2) zulässig:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Nach § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (0,3), die Anzahl der Vollgeschosse (I) und die Trauf- bzw. Firsthöhe (5,0 m bzw. 10,0 m) festgesetzt.
- (2) Wenn im Rahmen der HBO vom 18.06.2002 Kellergeschosse und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf den Grundstücken gesichert ist.
- (3) Bezugsmesspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die vorhandene natürliche Geländeoberfläche. Trauf- und Firsthöhen sind bergseitig zu ermitteln.
- (4) Die festgesetzte Traufhöhe wird bei dem jeweiligen Gebäude als Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist eine einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptkörper um max. 1,5 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports sind mit einem Abstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind ohne jegliche Begrenzung zulässig.
- (2) Gemäß § 14 (1) werden Hundezwinger ausgeschlossen.
- (3) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ zu anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.
- (3) Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.
- (5) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit einer maximal zulässigen Abweichung von 3,0 m vorzunehmen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Verkehrsorganisation kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Mauern und tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 50 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer

Dachaufbauten sind generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Der Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortsgang beträgt 1,50 m.

3.2 Werbeanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.
- (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muß nachgewiesen werden.
- (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind i.V. mit § 16 HessNRG um 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

3.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Ausbau von Straßen, Geh- und Wirtschaftswegen

Bei dem Ausbau von Straßen, Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

4.3 Rückhaltung von Regenwasser

Zisternen und Regentonnen zur Rückhaltung von Regenwasser und seiner Verwendung zur Gartenbewässerung werden empfohlen. Die Zisternen sollten einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation besitzen; sie sollten unterirdisch oder in Gebäuden untergebracht und mit einem UV-beständigen Anstrich versehen werden.

Stadt Wanfried
Werra-Meißner-Kreis



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Das Oberfeld II" Gemarkung Völkershausen

Maßstab 1 : 500

Stand 27.08.2009

