



**ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. Baugesetzbuch (BauGB)  
**Der Bebauungsplan Nr. 4 ändert einen Teilbebauungsplan II, um einen neuen und sicheren Schulweg einzurichten.**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1(2) Nr. 3 und 5 BauNVO, §§ 4,6 BauNVO)**  
 Es werden MD - Dorfgebiet, MI - Mischgebiet festgesetzt.  
 Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb hat mit MD Festsetzung eine Entwicklungsperspektive.  
 Nicht zulässig sind: Tankstellen und Vergnügungsstätten

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und 2) BauGB i.V.m. §§ 16 (3) und 17 (1) BauNVO)**  
 Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hessischen Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschosflächenzahl und die festgesetzte max. Traufhöhe von 6,5m Talseite nicht überschritten werden.  
 Bezugspunkt der festgesetzten max. Traufhöhe ist die jeweils gemittelte Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes, gemessen von der Oberkante Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.  
 Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten.  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) gilt nur, soweit im Plan nicht kleinere überbaubare Flächen dargestellt sind.

**3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
 Teil A: Ortsrand  
 Zur Ortsrandgestaltung sind ausschließlich standortgerechte Bäume, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Weide und Sträucher wie z.B. Holunder, Haselnuss, roter Hartriegel, Heckenkirsche, Hundsrose, Salweide zu pflanzen.  
 Der 5 m breite private Grünstreifen mit Pflanzbindung Ortsrand entlang des WA-Gebietes der Königsberger Straße und südlich des MI-Gebietes Gleiwitzer Weges sind vorstehende Gehölze mehrreihig zu pflanzen.

Teil B: Innerörtliche Grünflächen  
**Ehrenmal:** Linden nachpflanzen  
**Weidenstraße:** Weiden als neue Bestockung der Grünfläche pflanzen.

Die festgesetzten Baumstandorte erfordern eine Pflanzqualität von 12 - 14cm Stammumfang in 1m Höhe.

**4. Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**  
 Der im Plangebiet anfallende Baugrubenaushub soll auf dem Grundstück belassen bleiben.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

**5. Stellplätze und Garagen**  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro WEZ ist mindestens ein PKW-Abstellplatz / Garage einzurichten. Sie müssen mit ihrer Vorderkante mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.  
 Die Beläge der öffentlichen Stellplätze sind für Oberflächenwasser durchlässig anzulegen. Die Oberflächengestaltung der Zufahrten hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen. An der Weidenstraße ist pro drei öffentliche Stellplätze eine Weide zu pflanzen.

**6. Dachgestaltung**  
 Sattel- (S), Walm- (W), Pult- (P) und Mansardendächer- (M) sind zulässig.  
 Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise ist 25° - 47°; bei zweigeschossiger Bauweise 30° - 47°  
 Drempe (Kniestock) ist bis 1,0m zulässig.  
 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind an Decken und Wandflächen zulässig.

Als Dachdeckung gegenüber der Gesamtanlage Lippoldsberg (HDSchG) sind keine spiegeln den Materialien zu verwenden, die Farbigkeit ist ortstypisch in rot zu halten.  
 Auf Nebenanlagen sind Grasdächer zulässig.  
 Auf Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.  
 6.1 Fassaden  
 Die Fassaden gegenüber der Gesamtanlage Lippoldsberg sind in gedeckten Farben zu halten.

**7. Einfriedungen**  
 Einfriedungen zur Verkehrsfläche hin können entfallen. Sie sind bis 1,0 m zulässig aus Natursteinmauern, traditionellen Stakenzäunen, lebenden Hecken.  
 Einfriedungen zum Nachbargrundstück können entfallen. Sie sind bis 1,0 m zulässig aus Maschendrahtzäunen und wie zur Verkehrsfläche hin.

**8. Bepflanzung**  
 Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 25% Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 10 m<sup>2</sup>; 1 Strauch = 1m<sup>2</sup>).

**9. Behandlung von Niederschlagswasser**  
 Das Hangwasser der Königsberger Straße ist vor dem Flurstück (Flst.) 226/62 abzufangen und in den verrohrten Graben Flst. 233/62 einzuleiten. Es ist auszuschließen, dass Hangwasser auf die L561 gelangen kann.  
 Oberflächenwasser muss durch Maßnahmen so geleitet werden, dass es nicht Nachbargrundstücke erreichen kann. Die Nutzer des Flurstückes vom abfließenden Wasser haften für den Schaden auf den Nachbargrundstücken.  
 Niederschlagswasser von Dachflächen kann in Zisternen gesammelt werden und ist zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung zulässig.

**10. Brand- und Katastrophenschutz**  
 Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt 405 zu planen und auszuführen. Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen insbesondere verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wendepunkten mindestens die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden.  
 Bei Gebäuden der Nachverdichtung, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, wurden die Zu- und Durchfahrten nach § 5 HBO und DIN 14090 zeichnerisch festgesetzt.  
 Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante liegen, sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte nach DIN 14090 erforderlich.

**11. Verkehrsflächen**  
 Der Planbereich ist über die Breslauer Straße und die Weidenstraße an die L561 erschlossen. Fußgänger-Ampelkreuzungen der L561 bestehen gegenüber dem Möbelmarkt und eine weitere ist nach Einmündung der Weidenstraße als Teil des neuen Schulweges festgesetzt. Weidenstraße, Königsberger Straße und Tilsiter Weg sind Tempo 30 km/h Zonen.  
 Der Anschluss Stettiner Straße an die Weidenstraße erfolgt nach den Festsetzungen des BP Nr.5.

**12. Ausgleichsmaßnahmen**  
 Nach dem Umweltbericht hat der Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst und ggf. der Rest auf den Ausgleichsflächen nördlich der Weidenstraße oder beim Ehrenmal zu erfolgen.

*Hinweis:*  
 Bei Funden von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen (Anzeigepflicht gem. § 20 HDSchG).

**Rechtsgrundlagen**  
 In der zur Zeit der öffentlichen Auslegung des B-Planes gültigen Fassung:  
 Raumordnungsgesetz (ROG); Baugesetzbuch (BauGB); Planzeichenverordnung (PlanZVO); Baunutzungsverordnung (BauNVO); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG); Hessische Bauordnung (HBO); Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG); Straßenverkehrsordnung StVO; Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlsburg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 4 gem. § 2 (1) BauGB am 13.12.2007 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2007 ortstüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB**  
 Die Gemeinde Wahlsburg hat die Bürger über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 21.12.2007 bis 18.01.2008 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**  
 Die Gemeinde Wahlsburg hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.01.2008 beteiligt und bis zum 28.02.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2008 die Hinweisen und Anregungen behandelt und am 25.06.2008 die Beschlüsse den TöB mitgeteilt.

**4. Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB**

**4.1 Umweltbezogene Information**  
 ist am 30.01.2009 ortstüblich bekannt gemacht worden und war ab 02.02.2009 bis 13.02.2009 wie folgt öffentlich verfügbar. Vgl. Amtliche Bekanntmachung Wahlsburg - Bote Nr.:

- Landschaftsrahmenplan Nordhessen zum RPN 2000
- Regionalplan Nordhessen 2000 (RPN 2000)
- Landschaftsplan Wahlsburg
- Untersuchung und Kartierung des Landschaftsplanerbüros Birkgitt-Quentin, Adelebsen

**4.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
 Bekanntgabe 30.01.2009, Entwurf, Begründung und Umweltbericht haben vom 16.02.2009 bis 17.03.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

**4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**  
 Schreiben lt. Verteiler 27.01.2009  
 Zeitraum der Unterrichtung vom 27.01.2009 bis 17.03.2009

**5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**  
 Die Gemeindevertretung Wahlsburg hat am 23.04.2009 den Bebauungsplan Nr. 4, mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

**6. Schlussbekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Wahlsburg am 25.06.2009 bekannt gemacht worden.

**DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE WAHLSBURG**  
 Siegel BÜRGERMEISTER QUENTIN

**Planzeichenerklärung**  
 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) BauGB

	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse
S, P, W, M	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Mansardendach
38°	Festgesetzte Dachneigung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
	Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (BERGSEITIG)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄß § (1) Nr. 11 BauGB**

- 
- Straßenverkehrsflächen
- Feldweg
- Fußweg
- 
- Besondere Verkehrsflächen Zweckbestimmung
- 
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 
- Öffentliche Parkfläche
- 
- Fußgängerbereich

**GRÜNFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- 
- Öffentliche Grünflächen
- 
- Private Grünflächen
- 
- Graben
- Zweckbestimmung
- 
- Parkanlage
- 
- Streuobstwiese

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEMÄß § 9 (1) Nr. 18 BauGB**

- 
- Landwirtschaftliche Fläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 
- Pflanzgebiet Einzelbäume
- 
- Laubbaum, geplant
- 
- Einzelbäume (Bestand)
- 
- Naturdenkmal

**SONSTIGES**

- 
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 
- Erweiterung des Geltungsbereiches
- 
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 
- Höhenlinien
- 
- Hydranten
- 
- ALK Daten: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

**GEMEINDE WAHLSBURG**  
**ORTSTEIL LIPPOLDSBERG**  
**Bebauungsplan Nr. 4**  
 "Unter den Linden, Kuh- und Sebigstrift, Saurasen"  
 sowie mit teilweiser Änderung des Teilbebauungsplanes II

Zu diesem Plan gehört die Begründung vom 25.06.2008 und dem Umweltbericht Juni 2008

Bearbeitet: September 2007 Klose, Peters M=1:1000  
 Architekturbüro KLOSE & PARTNER  
 LUDWIG-ERHARD-STR.12, 34131 KASSEL, T.0561- 2078853

Änderung:	
08.09.2007	Peters
01.10.2007	Peters
13.05.2008	Peters
25.06.2008	Peters
02.06.2009	Peters

**DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE WAHLSBURG**  
 Siegel BÜRGERMEISTER QUENTIN