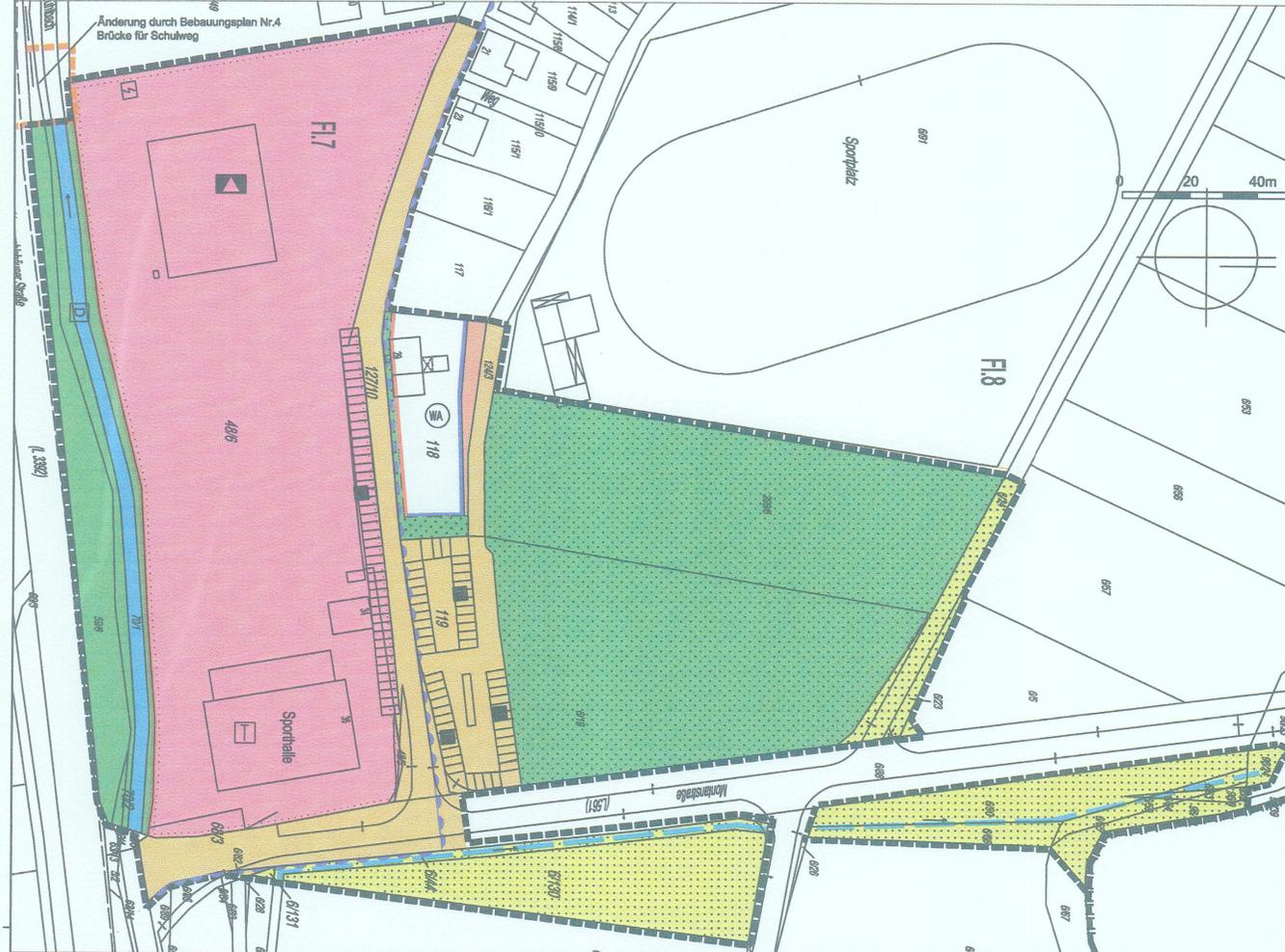


RECHTSKRÄFTIGER TEILBEBAUUNGSPLAN II vom 26.01.1975



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - S, P, F Festgesetzte Dachneigung
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Überbaubare Grundstücksfläche

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze

- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG GEMÄß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen
  - Kindergarten
  - Schule
  - Bürgerhaus / Versammlungsraum
  - Feuerwehr
  - Sporthalle

- VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄß § (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Parkplätze für Behinderte
  - Einfahrtbereich
  - Bauverbotszone für Hochbauten und Außenwerbung

- HAUPTVERSORGNUNGSLINIEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- unterirdisch
  - unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen

- WASSERFLÄCHEN GEMÄß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
- Bachlauf
  - Bachlauf verortet

- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Flächen für Aufschüttungen

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEMÄß § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Flächen für die Landwirtschaft

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 21, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
  - Bäume im Bestand, erhalten
  - Bäume anpflanzen

- SONSTIGES**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Zaun
  - Landesgrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hydranten
  - ALK Daten: Hessisches Landesamt für Bodenkunde und Geoinformation
  - RKS 1 Baugrunderkundung
  - SCH 1 Ingenieur-geologische Stellungnahme

Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4(1), § 9(3) Nr. 2 und 11 (3) Nr. 2 BauNVO)**
- Es werden festgesetzt:
- Flächen für den Gemeinbedarf. Die Nutzungen sind gemeindefähige Feuerwehr, Schule, Sporthalle, Kindergärten, weitere Gemeinbedarfsrichtungen, die vorstehende Nutzungen unterstützen.
  - Allgemeines Wohngebiet WA, Bauweise offen
  - Sondergebiet - Einzelhandel SO-E, zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Lebensmittelhandlung mit einer Verkaufsfläche bis max. 830m<sup>2</sup>, davon sind 20m<sup>2</sup> Backshop und 70 Parkplätze.
  - Gewerbegebiet emissionsarm GE-em, Einzelhandel ist ausgeschlossen. Es dürfen nur Waren verkauft werden, die vorrangig am Standort gefertigt werden. Die Emissionswerte dürfen am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A) nicht überschreiten.
  - Flächen für Stellplätze und Einfahrten. Verkehrsauten, "Stellplätze" müssen wasserdurchlässige Belege nachweisen.
- In allen vorstehenden Baugebieten sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik und/oder Wärmeverzögerung) zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Windkraftanlagen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und 2) BauGB i.V.m. §§ 16 (3) und 17 (1) BauNVO)**
- | Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Zahl der Vollgeschosse | Traufhöhe max. m | Firsthöhe max. m | Aufschüttung max. m | Bauweise*** |
|-----------------|-----|-----|------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------|
| SO              | 0,8 | 1,2 | II                     | 14               | 18               | 0,3                 | o***        |
| WA              | 0,4 | 0,7 | II                     | 6,5              | 10               | —                   | o           |
| SO-E            | 0,8 | 0,4 | I                      | 6,5              | 12               | 1,0                 | o***        |
| GE-em           | 0,8 | 1,2 | I                      | 6,5              | 10               | 1,0                 | o***        |
- \* bspaltig gemessen vom natürlichen Gelände zur Schräglinie Außenwand/Dach  
 \*\* bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes  
 \*\*\* Gebäudelängen von mehr als 50m sind zulässig

- 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Gemeinbedarfsfläche An dem südlichen Geltungsbereich ist das Flurstück 70/1 zum Mühlbach hin als standortgerechte Ufergestaltung auszubilden (vgl. Umweltbericht).
  - Allgemeines Wohngebiet WA Innerörtliche Grünflächen: aus dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan II werden übernommen: Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume oder Obstbäume aller Art und Laubbäume z.B. Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Sandbirke, Weide und Sträucher wie z.B. Holunder, Haselnuss, roter Hartriegel, Heckenkirsche, Hundrose, Salweide zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte erfordern eine Pflanzqualität von 12-14 cm Stammumfang in 1m Höhe. Kein Ausgleich für Eingriffe in WA-Gebiet erforderlich, da vom rechtskräftigen Plan II überführt.
  - SO-E Einzelhandel An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 3m Pflanzstreifen für standortgerechte Sträucher und Bäume festgesetzt. An der Südseite zur Schulstraße und Ostseite zur Morianstraße sind Einzelbäume (Eichen) zu pflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen sind Teil des Ausgleichs (vgl. Nr. 12).
  - Gewerbegebiet emissionsarm GE-em Der Pflanzstreifen GE-em zum Sportfeld ist als standortgerechten Hecken / Laubbäumen der Auenstandorte zu entwickeln (vgl. Umweltbericht).
  - Öffentliche Stellplätze Pro 4 Stellplätze ein Laubbau (Stieleiche / Hainbuche) zu pflanzen. Alle festgesetzten Baumstandorte erfordern eine Pflanzqualität von 12-14cm Stammumfang in 1m Höhe. Kein Ausgleich erforderlich, da die Nutzung vom rechtskräftigen Plan II überführt ist.

- 4. Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- Abgeschobener Oberboden ist wenn möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen und gegen Abschwemmungen zu sichern. In dem So-Gebiet Einzelhandel und GE-em wird eine Aufschüttung um ca. 1,0m in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich vorgenommen. Der Oberboden wird abgetragen und zur Aufschüttung der nicht überbaubaren Bereiche benutzt. **Hinweis:** Die Gücliten über Bodenwasserhältnisse und eine Ingenieurgeologische Stellungnahme zum Baugrund liegen im Rathaus vor. Die Untersuchungsberichte des Baugrundes sind mit + in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- 5. Stellplätze und Garagen und Anschluss Schulstraße an L 561**
- Abfallbehälter sind in Verbindung mit Garagen/Stellplätzen einzurichten
- Gebiet für Gemeinbedarf mit 30 Stellplätzen für Schule, Sporthalle, Feuerwehr, Kindergärten und weitere Gemeinbedarfsrichtungen vorgesehen. In dem öffentlichen Parkplatz zwischen Schul- und Jahrestraße sind 15 Stellplätze festgesetzt. Stellplatzgröße...2,5 m auf 5,0m bei 5,0m Fahrgasse. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen für Oberflächenwasser auszubauen.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Aus dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan II gilt in der Änderung Nr. 1 fort: Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro WE ist mindestens ein PKW-Abstellplatz / Garage einzurichten. Sie müssen mit ihrer Vorderkante mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Kolonnen sind zulässig. Garagen sind standortgerecht einzurichten, soweit sie nicht in das Wohngebäude integriert sind. Die Oberflächengestaltung der Zufahrten hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen.
  - Sondergebiet Einzelhandel SO-E Es sind 70 Stellplätze festgesetzt. Stellplätze in der Bauverbotszone sind zulässig. Die vorstehenden Festsetzungen sind nach dem Betriebsvorschriften zu umsetzen.
  - Gewerbegebiet emissionsarm GE-em Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zulässig
  - Anschluss Schulstraße an L 561 Bauverbotszone Der Geltungsbereich der baulichen Nutzungen liegt westlich der L 561. Gem. § 23 HStG ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn eine 20m breite Bauverbotszone festgesetzt, die frei von Hochbauten aller Art und von gleichgestellten Anlagen der Außenwerbung bleiben muss.
  - Linksabblenngspur Da ein großer Prozentsatz der künftigen Kunden des Lebensmittelmarktes als Linksabblenng von der L 561 anfahren wird und auch aufgrund des Verkehrs zur Schule, zur Kindergartenstätte und zum künftigen Feuerwehrstützpunkt, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ausbau des Knotens L 561/Schulstraße mit Aufweitung der Landesstraße zur Anlage einer Linksabblenngspur Form 2 der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) festgesetzt. Wenn der Einzelhandels-Diskontmarkt unter welchen Umständen auch immer nicht gebaut werden sollte, dann wird auch der im Plan festgesetzte Linksabblenng nicht gebaut werden.

- 6. Dachgestaltung**
- In der Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) und Gewerbegebiet - emissionsarm (GE-em) sind Pull- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist beliebig. Die Dachdeckung soll ortstypisch in rot gehalten sein. Spiegelfarbene Dächer sind ausgeschlossen. Die Nutzung der Dächer für Nutzung regenerativer Energie ist zulässig und erwünscht.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Vorschläfen aus rechtskräftigem Teilbebauungsplan Nr. II gelten fort: Dachform Sattel (S), Pull (P), Flachdach (F) sind mit festgesetzter Dachneigung zulässig. Auf Garagen, Carports, Nebenanlagen sind nach § 15 BauNVO Flachdächer zulässig. Die Farbgebung soll ortstypisch rot gehalten werden.

- 7. Einfriedungen**
- Die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr kann vollständig mit Maschendraht / Metallgitterzaun bis 2 m Höhe eingezäunt werden. Oberflächenschutz ist zulässig. Der Zaun ist soweit wie möglich mit lebenden Hecken zu hinterpflanzen. Die Vorgaben sind aus den Betriebsvorschriften für die Feuerwehr abgeleitet.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Einfriedungen vollständig um das Grundstück sind zulässig. Zur Verkehrssicherheit hin und den Nachbargrundstücken können Einfriedungen teilweise oder ganz entfallen. Sie sind bis 1,0m zulässig aus Natursteinmauer, traditionellen Staketenzäunen, lebenden Hecken, (z.B. verschungene) mit Hecken abgegrenzt werden. Zu Nachbargrundstücken sind bis 2m hohe hinterpflanzte Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune mit Oberflächenschutz zulässig. Gewerbegebiet emissionsarm GE-em hinterpflanzte Einfriedungen aus Maschendraht, Metallblechen bis 2m sind zulässig.

- 8. Bepflanzung**
- In der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vgl. Umweltbericht).
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 20% Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>). Die Vorschriften sind überwiegend aus dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan II übernommen.
  - Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Dazu zählt auch der Grünstreifen an der West- und Nordseite des Grundstücks.
  - GE-emissionsarm (GE-em) Mindestens 15% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Dazu zählt auch der Grünstreifen an der West- und Nordseite des Grundstücks.

- 9. Behandlung von Niederschlagswasser**
- Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig für Oberflächenwasser auszubilden. Oberflächennasser wird über das gemeindefähige Kanalsystem im Trennsystem abgeleitet. Niederschlagswasser von Dächern kann in Zisternen gesammelt werden und ist zur Gartenbewässerung und Grauwasserernutzung zulässig.
  - Von keinem der Baugelände darf Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke gelangen. Es muss auf dem Grundstück selbst aufgeföhren werden.

- 10. Brand- und Katastrophenschutz**
- Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitblatt 405 zu planen und auszuführen. Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wanderwegen, mindestens die Vorgaben der DIN 14090 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücksflächen anzuwenden. Bei Gebäuden der Nachverdichtung, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden die Zu- und Durchfahrten nach § 9 HStG und DIN 14090 zuleistend festgesetzt. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante liegen, sind Zufahrten und Aufstiegsflächen für Hubrettungsgeräte nach DIN 14090 erforderlich. Die Hydranten im Geltungsbereich sind standortbezogen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- 11. Die Mindestgröße der WA-Baugrundstücke für Einzelhäuser sind 600 m<sup>2</sup>.** (Vorgabe aus rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. II übernommen.) Reihenhäuser sind von dieser Festsetzung befreit.

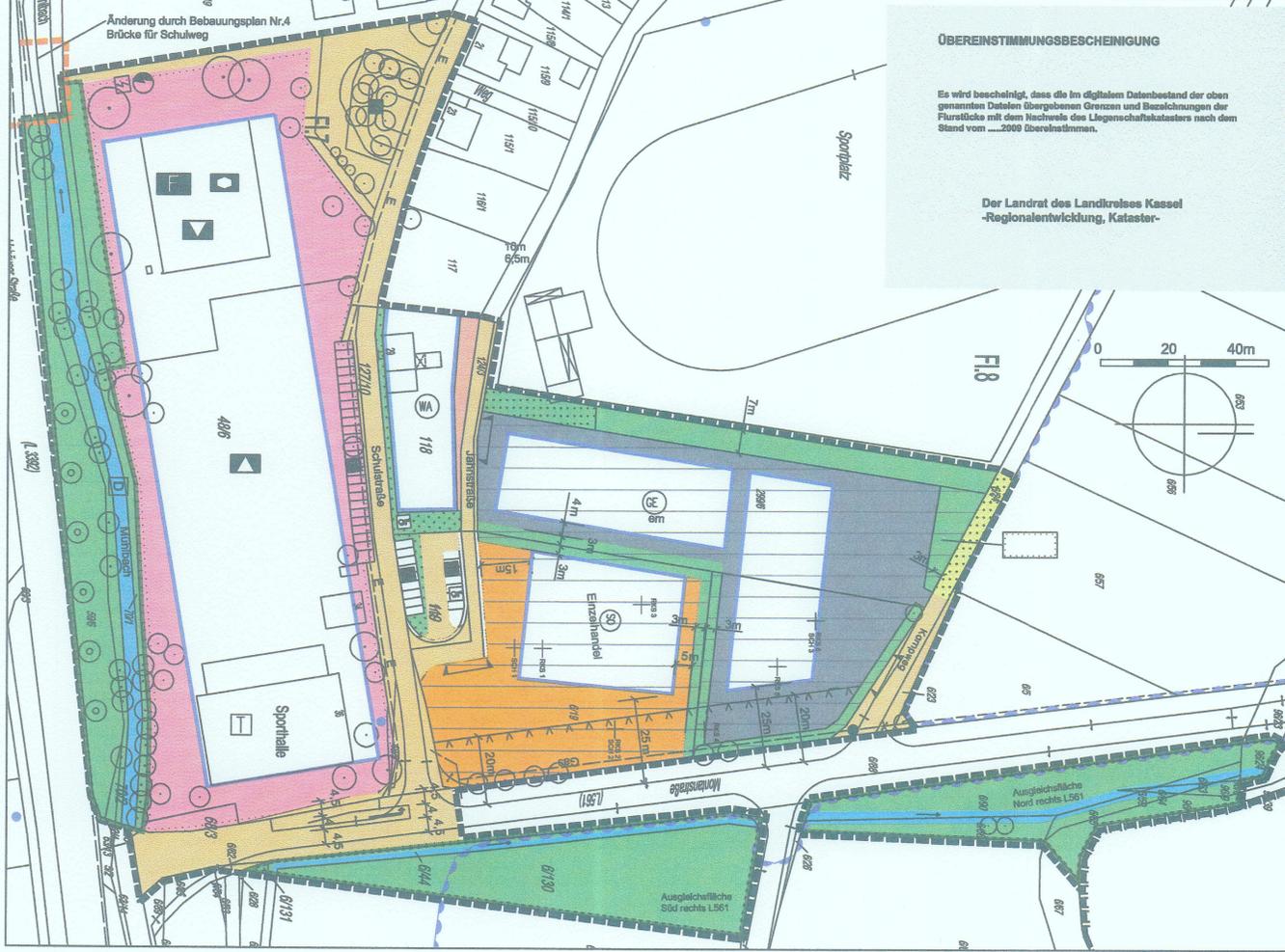
- 12. Ausgleichsmaßnahmen**
- Im Umweltbericht sind für die Eingriffe in die Gemeinbedarfsfläche, Lebensmittelmarkt und Gewerbegebiet Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und der Fläche östlich der L561 aufgeführt. (Vgl. Umweltbericht)

- 13. Werbeanlagen**
- An Gemeinbedarfsflächen, SO-Gebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet emissionsarm dürfen Werbeanlagen max 20% der Wandfläche zu Gemeinbedarfsflächen angeschlossen werden. Die Werbeanlagen muss einen Bezug zu der im Gebäude enthaltenen Leistung haben. 10m ist die Maximalhöhe für Masten mit Werbeanlagen. Die Werbeanlagen über 5% der Wandfläche und Masten ab Werbeträger über 5m Höhe sind dem Gemeindefürsorgeamt Wahlburg zur Zustimmung vorzulegen. **Hinweis:** die Bauverbotszone S.4.1 beachten

- 14. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II, Änderung Nr. 1 verlieren die weiteren Festsetzungen des Teilplans II vom 28.1.1975 ihre Gültigkeit.**
- Hinweis:** Bei Funden von Bodendenkmälern 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); Planzonenverordnung (PlanZVO); Bauzonungsverordnung (BauZO); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG); Hessische Bauordnung (HBO); Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG); Straßenverkehrsverordnung (StVO); Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Eröffnungsbeschluss** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlburg hat den Teilbebauungsplan II, Änderung Nr. 1 gem. § 2 (1) BauGB am 23.04.2009 beschlossen. Der Eröffnungsbeschluss wurde am 24.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Wahlburg, den 23.04.2009  
 DER GEMEINDEVERSTAND DER GEMEINDE WAHLBURG  
 Siegel BÜRGERMEISTER QUENTIN
  - Beteiligung der Öffentlichkeit** Die Gemeinde Wahlburg 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 28.12.2009 bis 12.01.2010 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Bekannt gemacht am 24.12.2009.
  - Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB** Die Gemeinde Wahlburg hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.01.2010 beteiligt und vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Am 10.03.2010 in der Gemeindevertretung beschlossen.
  - Entwurfsbeschluss** **Umweltbezogene Information gem. § 3 (2) Satz 2, Halbsatz BauGB** ist am 15.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden und war ab 23.03.2010 wie folgt verfügbar: Vgl. Amtliche Bekanntmachung Wahlburg - Bote Nr. : 11/2010 - Landschaftsrahmenplan Nordhessen zum RPN 2000 - Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2000) - Landschaftsplan Wahlburg - Untersuchung und Kartierung des Landschaftsplanbereiches Wanning, Kassel
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB** Bekanntgabe 15.03.2010. Entwurf, Begründung und Umweltbericht haben vom 23.03.2010 bis 23.04.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB** Anschreiben lt. Verteiler 24.03.2010 Zeitraum der Unterrichtung 24.03.2010 bis 26.04.2010
  - Wiederholung der Beteiligung der Behörde und sonstiger TÖB gem. § 4(2) BauGB - Anschreiben lt. Verteiler vom 25.6.2010, Zeitraum der Stellungnahme vom 5.7.-8.8.2010**
  - Erklärung des Bürgermeisters:** Während der nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB aus formalen Gründen wiederholten öffentlichen Auslegung sind keine Einwände, Anregungen oder Hinweise beim Gemeindeamt Wahlburg eingegangen. Deshalb behält der unter 5 gefasste Satzungsbeschluss seine Gültigkeit.
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB** Die Gemeindevertretung Wahlburg hat am 28.04.2010 den Teilbebauungsplan II, Änderung Nr. 1 mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.
  - Schlussbekanntmachung** Nachdem die im Parallelverfahren genehmigte 7. Änderung des FNP durch Bekanntmachung der Genehmigung gültig geworden ist, wurde der Satzungsbeschluss des Teilbebauungsplanes II, 1. Änderung am 16. August 2010 gem. § 10(3) BauGB in Verbindung mit der Hauptsetzung der Gemeinde Wahlburg öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Teilbebauungsplan II, Änderung Nr. 1 rechtskräftig.  
 DER GEMEINDEVERSTAND DER GEMEINDE WAHLBURG  
 Siegel BÜRGERMEISTER QUENTIN  
 Wahlburg, den 16.08.2010

ÄNDERUNG Nr.1 mit Beschlussfassung nach § 4 (2) BauGB



- ÜBEREINSTIMMUNGSBESCHIEINUNG**
- Es wird bescheinigt, dass die im digitalen Datenbestand der oben genannten Dateien übereinstimmend mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom .....2009 übereinstimmen.
- Der Landrat des Landkreises Kassel -Regionalentwicklung, Kataster-

- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Flächen für Aufschüttungen

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEMÄß § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Flächen für die Landwirtschaft

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 21, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
  - Bäume im Bestand, erhalten
  - Bäume anpflanzen

- SONSTIGES**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Zaun
  - Landesgrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Hydranten
  - ALK Daten: Hessisches Landesamt für Bodenkunde und Geoinformation
  - RKS 1 Baugrunderkundung
  - SCH 1 Ingenieur-geologische Stellungnahme

- 6. Dachgestaltung**
- In der Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) und Gewerbegebiet - emissionsarm (GE-em) sind Pull- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist beliebig. Die Dachdeckung soll ortstypisch in rot gehalten sein. Spiegelfarbene Dächer sind ausgeschlossen. Die Nutzung der Dächer für Nutzung regenerativer Energie ist zulässig und erwünscht.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Vorschläfen aus rechtskräftigem Teilbebauungsplan Nr. II gelten fort: Dachform Sattel (S), Pull (P), Flachdach (F) sind mit festgesetzter Dachneigung zulässig. Auf Garagen, Carports, Nebenanlagen sind nach § 15 BauNVO Flachdächer zulässig. Die Farbgebung soll ortstypisch rot gehalten werden.

- 7. Einfriedungen**
- Die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr kann vollständig mit Maschendraht / Metallgitterzaun bis 2 m Höhe eingezäunt werden. Oberflächenschutz ist zulässig. Der Zaun ist soweit wie möglich mit lebenden Hecken zu hinterpflanzen. Die Vorgaben sind aus den Betriebsvorschriften für die Feuerwehr abgeleitet.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Einfriedungen vollständig um das Grundstück sind zulässig. Zur Verkehrssicherheit hin und den Nachbargrundstücken können Einfriedungen teilweise oder ganz entfallen. Sie sind bis 1,0m zulässig aus Natursteinmauer, traditionellen Staketenzäunen, lebenden Hecken, (z.B. verschungene) mit Hecken abgegrenzt werden. Zu Nachbargrundstücken sind bis 2m hohe hinterpflanzte Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune mit Oberflächenschutz zulässig. Gewerbegebiet emissionsarm GE-em hinterpflanzte Einfriedungen aus Maschendraht, Metallblechen bis 2m sind zulässig.

- 8. Bepflanzung**
- In der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vgl. Umweltbericht).
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 20% Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>). Die Vorschriften sind überwiegend aus dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan II übernommen.
  - Sondergebiet Einzelhandel (SO-E) Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Dazu zählt auch der Grünstreifen an der West- und Nordseite des Grundstücks.
  - GE-emissionsarm (GE-em) Mindestens 15% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Dazu zählt auch der Grünstreifen an der West- und Nordseite des Grundstücks.

- 9. Behandlung von Niederschlagswasser**
- Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig für Oberflächenwasser auszubilden. Oberflächennasser wird über das gemeindefähige Kanalsystem im Trennsystem abgeleitet. Niederschlagswasser von Dächern kann in Zisternen gesammelt werden und ist zur Gartenbewässerung und Grauwasserernutzung zulässig.
  - Von keinem der Baugelände darf Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke gelangen. Es muss auf dem Grundstück selbst aufgeföhren werden.

- 10. Brand- und Katastrophenschutz**
- Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitblatt 405 zu planen und auszuführen. Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wanderwegen, mindestens die Vorgaben der DIN 14090 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücksflächen anzuwenden. Bei Gebäuden der Nachverdichtung, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden die Zu- und Durchfahrten nach § 9 HStG und DIN 14090 zuleistend festgesetzt. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante liegen, sind Zufahrten und Aufstiegsflächen für Hubrettungsgeräte nach DIN 14090 erforderlich. Die Hydranten im Geltungsbereich sind standortbezogen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- 11. Die Mindestgröße der WA-Baugrundstücke für Einzelhäuser sind 600 m<sup>2</sup>.** (Vorgabe aus rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. II übernommen.) Reihenhäuser sind von dieser Festsetzung befreit.

- 12. Ausgleichsmaßnahmen**
- Im Umweltbericht sind für die Eingriffe in die Gemeinbedarfsfläche, Lebensmittelmarkt und Gewerbegebiet Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und der Fläche östlich der L561 aufgeführt. (Vgl. Umweltbericht)

- 13. Werbeanlagen**
- An Gemeinbedarfsflächen, SO-Gebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet emissionsarm dürfen Werbeanlagen max 20% der Wandfläche zu Gemeinbedarfsflächen angeschlossen werden. Die Werbeanlagen muss einen Bezug zu der im Gebäude enthaltenen Leistung haben. 10m ist die Maximalhöhe für Masten mit Werbeanlagen. Die Werbeanlagen über 5% der Wandfläche und Masten ab Werbeträger über 5m Höhe sind dem Gemeindefürsorgeamt Wahlburg zur Zustimmung vorzulegen. **Hinweis:** die Bauverbotszone S.4.1 beachten

- 14. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II, Änderung Nr. 1 verlieren die weiteren Festsetzungen des Teilplans II vom 28.1.1975 ihre Gültigkeit.**
- Hinweis:** Bei Funden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen. (Anzeigepflicht gem. § 20 HDSchG).

**Übersichtsplan ohne Maßstab**

**GEMEINDE WAHLBURG**  
 Ortsteil Lippoldsberg  
 Teilbebauungsplan II, Änderung Nr. 1:  
 "Der Kampf", "Der Hahnberg" und "Der Hopfenberg"  
 zu diesem Plan gehört die Begründung vom 03.05.2010 und ein Umweltbericht vom Mai 2010

Bearbeitet: Klose, Peters, Liska, Kröger  
 KLOSE & PARTNER  
 Architekturbüro - Stadtplanung - Denkmalpflege  
 Lippoldsberg, Str. 12 - 34391 Kassel  
 Tel.: 0561-207 8883 - Fax: 0561-316 6803

Änderungen:	Maßstab:
03.07.2009	CL
08.01.2010	NP
17.08.2010	KK
11.08.2010	KK

1:1000  
 bel DIN A1

Plat/Datei: TEIL\_B\_Plan\_II\_1Änderung\_2010-08-11.dwg