

S A T Z U N G

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan Nr. 8 "An der Weser" der Gemeinde Wahlburg, OT Lippoldsberg

§ 1

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung zwischen Weserufer und dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Lippoldsberg. Die westliche Begrenzung ist topographisch die Hangoberkante der ersten Terrasse des Wesertales. Die südlichen Parzellen grenzen an das Ufer der Schwülme und im Osten und Norden wird der Geltungsbereich von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lippoldsberg Flur 4, die Flurstücke 170, 168, 169, 197/1 198, 199, 200, 201, 192, 191, 187, 304/186, 223, 202, 203, 204, 205, 303/186, 188, 189, 190, 176, 177, 179/1, 185, 184, 180, 181, 182, 183, 157, 284/156, 285/156, 155, 281/154, 280/154, 158, 159, 160/1, 221, 153, 152, 151, 150, 264/149, 263/147, 146, 145, 123/1, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 112, 113, 111, 165/8, 100/2, 100/1, 99, 99/1, 98, 97, 162, 163, 144, 230/141, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 257/135 und die Flurstücke 224/1, 194, 193, 173/1, 271/222, 219, 139/1, 220, 260/138 teilweise und in Flur 3, die Flurstücke 26, 27, 128/28, 129/29, 130/29, 131/29, 132/31, 30, 84, 22, 137/21, 138/21 und die Flurstücke 24/1, 25 und 109/32 teilweise.

§ 2

Planungsziel

Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen, nicht genehmigten Baubestandes. Zu dem soll die Nachverdichtung auf den bisher nicht bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

§ 3

Festsetzungen

3.0 Festsetzungen für Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- (1) Auf den festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung "private Grünflächen/Freizeitgärten" sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck des Gartengebietes dienen.
- (2) Auf jeder Gartenparzelle ist je eine ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte bauliche Anlage zulässig, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf.

3.1 Festsetzungen zu Flächen für die Landwirtschaft §9 (1) Nr. 18a BauGB

- (1) Auf den festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung "Flächen für die Landwirtschaft" ist das Anpflanzen von Obstbäumen zulässig.

3.2 Festsetzungen zu Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- (1) Auf den festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung "Böschungsbereich" sind Geländeänderungen, die Errichtung baulicher Anlagen, Gehölzanpflanzungen und Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise ist zur Einfriedung der Gärten nur an der Böschungsoberkante die Errichtung von Zäunen mit einem Pfostenabstand von mindestens 5 m zulässig.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 (2) BauN-VO)

- (1) Auf den Flächen mit Kennzeichnung "private Grünflächen/Freizeitgärten" sind auf Gartengrundstücken ab einer Größe von mind. 50 m² Grundstücksfläche ein Gartenhaus bzw. eine Gerätehütte in einfacher Ausführung zulässig. Die Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz darf 1/20 der Grundstücksgröße nicht übersteigen (Grundflächenzahl 0,05). Die höchstzulässige Grundfläche je Hütte wird mit 24 m² festgesetzt.
- (2) Ausgenommen von der unter (1) und (2) festgesetzten GRZ und höchstzulässige Grundfläche je Hütte sind ausschließlich die nachfolgenden Parzellen. Die Größe der baulichen Anlagen sowie die GRZ für die Flurstücke

112	48 m ²	GRZ 0,15
163	33 m ²	GRZ 0,10
194	44 m ²	GRZ 0,30
197/1	150 m ²	GRZ 0,15
111	120 m ²	GRZ 0,15

darf nicht überschritten werden.

3.4 Besondere Festsetzungen

- (1) Die max. Firsthöhe der Gartenhäuser wird auf höchstens 3,50 m festgesetzt.
- (2) Fest installierte Schwimmbecken und Feuerungsanlagen sind unzulässig. Je Gartengrundstück ist ein Kleingewächshaus zulässig, wenn es 5 m² Grundfläche bzw. 9 m³ umbauten Raum nicht überschreitet.
- (3) Geflügel- und Kaninchenhaltung ist in den Gartengebieten in einem gebietsverträglichen Maß zulässig.
- (4) Die Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze ist zulässig, wenn der Anbau auf der Nachbarparzelle sichergestellt werden kann.
- (5) Einfriedungen in Form von Hecken und Holzzäunen sowie Maschendrahtzäunen sind zulässig.
- (6) Einfriedungen mit Hecken sind nur parallel zur Fließrichtung der Weser zulässig.
- (7) Quer zur Fließrichtung sind ausschließlich Zäune mit einem Pfostenabstand von 5 m zulässig.
- (8) Die Erschließung des Gartengebietes (Wasser, Abwasserkanal, Strom, Gas usw.) ist nicht vorgesehen.
- (9) Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- (10) Der vorhandene Gehölzbestand (vgl. Realnutzungskartierung) ist zu pflegen und zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze (vgl. Gehölzliste) zulässig.

- (11) Die Lagerung von Heizöl sowie wassergefährdende Stoffe laut HWSS (siehe Anlage) ist unzulässig.
- (12) Bei Schäden, die durch Hochwasser entstehen, können keine Ersatzansprüche an die Gemeinde geltend gemacht werden.
- (13) Das Aufstellen von Wohnwagen auf den Grundstücken ist nur außerhalb der hochwassergefährdeten Zeit (01.11. bis 31.03. eines jeden Jahres) zulässig. Die Wohnwagen müssen bei anlaufendem Weser-Hochwasser rechtzeitig aus dem Überschwemmungsgebiet entfernt werden.
- (14) Die Nutzung einzelner Parzellen durch Acker, Wiesen bzw. Weidenutzung incl. notwendiger Unterstände ist zulässig.
- (15) Der Neubau von Garagen und PKW-Unterstellmöglichkeiten ist nicht zulässig.
- (16) Zulässig sind Campingtoiletten, sofern der Inhalt ordnungsgemäß entsorgt werden kann.
- (17) Ausschließlich für das Flurstück 111 ist folgende Abwasserbehandlung zulässig. Die Entsorgung der Abwässer kann auf dem Grundstück über eine Klärgrube mit 3-Kammer-System, Überlauf durch Versickerung, erfolgen.
- (18) Komposthaufen sind nur zulässig, wenn ein Abschwemmen durch Hochwassereinflüsse ausgeschlossen ist.
- (19) Die ganzjährige Lagerung von Baumschnitt ist im Bereich des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.
- (20) Die Dacheindeckungen und Außenfassaden sollten in dunklem Farbton gehalten werden.
- (21) Gehölzliste
- | | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Bäume | | | |
| Feldahorn | - Acer campestre | Obstbäume in verschiedenen Sorten | |
| Vogelkirsche | - Prunus avium | Obststräucher in verschiedenen Sorten | |
| Elsbeere | - Sorbus torminalis | | |
| Sträucher | | | |
| Brombeere | - Rubus fruticosus | Holunder (Roter) | - Sambucus racemosa |
| | | Holunder (Schwarzer) | - Sambucus nigra |
| Gemeiner Flieder | - Syringa vulgaris | Hundsrose | - Rosa canina |
| Hartriegel (Roter) | - Cornus sanguinea | Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Haselnuss | - Corylus avellana | Schlehe | - Prunus spinosa |
| Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum | Schneeball | - Viburnum opulus |
| Heckenpflanzen | | | |
| Hainbuche | - Carpinus betulus | Feldahorn | - Acer campestre |
- (22) Bei der Neuanlage von Wegen und sonstigen Flächen auf den Gartengrundstücken sind wassergebundene Decke oder großfugiges Pflaster vorzusehen.
- (23) Das Regenwasser der Dachflächen ist aufzufangen und als Brauch-/Gießwasser zu verwenden.
- (24) Je Grundstück sind 2 Obstbäume oder Sträucher zu pflanzen. Wenn die gärtnerische Nutzfläche zu klein und eine weitere Bepflanzung nicht möglich ist, kann hiervon abgesehen werden..
- (25) Der Ausgleich ist auf den privaten Grundstücken von den Eigentümer/Innen im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

§ 4 Rechtsgrundlagen

Der weitergeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wahlsburg sowie die ggf. zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Änderungen.

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Satzung gem. § 8a (BNatSchG, Planzeichenverordnung (PlanZVO), Hess. Bauordnung (HBO), Bundeskleingartengesetz (BKleingG), Hess. Gemeindeordnung (HGO), in den zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Planes geltenden Fassungen.

Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 betreffend "Illegale Kleinbauten im Außenbereich".

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Wahlsburg, den *16.3.2000*
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wahlsburg


Heusner
Bürgermeister



Anlagen
Plan mit Begründung
Realnutzung

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlburg vom 30.12.1992. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlburg hat am 20.02.1997 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 31.10.1997 erfolgt.

Die Satzung wurde gem. § 10 BauGB am 16.03.2000 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlburg beschlossen.

Der Gemeindevorstand

Bürgermeister



Die Satzung wurde am 24.3.2000 im Wahlsburgbote Nr. 12/2000 bekanntgemacht.

Der Gemeindevorstand

Damit ist die Satzung ab dem 25.3.2000 rechtswirksam.

Bürgermeister



Kassel, 21.06.1996
61-22/27-2-8 Bro/len
geändert: 11.10.1996,
04.11.1997 Bro/br, 23.03.2000 -/br

**Bauleitplanung der Gemeinde Wahlburg, OT Lippoldsberg
Bebauungsplan Nr. 8 "An der Weser"**

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Planungsanlass

Aufgrund des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatG) entscheiden die Naturschutzbehörden gem. §§ 8 (2), 30 a (1) HENatG über Nutzungsverbote für bauliche Anlagen und Gärten im Außenbereich. Dies bedeutet zwangsläufig die Aufgabe der Gärten und den Abriss der Gartenlauben. Gem. dem Erlass des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" ist es den Kommunen möglich, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechtssicherheit herzustellen und bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen zu legalisieren und somit zu erhalten.

Dabei formuliert der Erlass vor allem Beschränkungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind.

1.2 Planungsziel

Entsprechend dem politischen Willen der Gemeinde ist das Ziel der Bauleitplanung die Sicherung des Bestandes aller baulichen und gärtnerischen Anlagen.

Weiterhin soll durch entsprechende Festsetzungen die Entwicklung der baulichen Anlagen im Gebiet geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die in den letzten Jahrzehnten nicht genehmigte Bebauung einerseits zu legalisieren, andererseits soll die Nachverdichtung des Gartengebietes erfolgen. Die Festsetzungen sollen eine geordnete Entwicklung garantieren.

Die Sicherung des Bestandes sowie dessen Weiterentwicklung begründet sich in der offensichtlichen Notwendigkeit (illegale Bebauung) solcher Anlagen.

Sie dienen der Ergänzung der häuslichen Produktion sowie Reproduktion. Die Gärten sind Ausdruck einer eingeschränkten Verfügungsmöglichkeit im Außenraum, da die enge Bebauung im Ortskern keine Flächen für eine gärtnerische Nutzung im direkten Außenbereich der Häuser zuläßt. Sie dienen den unterschiedlichsten Anforderungen der Benutzer/innen und sind seit Jahrzehnten Bestandteil der sozialen und ökonomischen Infrastruktur dieser Gemeinde.

Weiteres Planungsziel des B-Planes ist der Schutz des Fließgewässers und seiner Uferbereiche, sowie die Sicherung des Wasserabflusses, da der Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Weser liegt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Planungsgebiet erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung zwischen Weserufer und dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Lippoldsberg. Die westliche Begrenzung ist topographisch die Hangoberkante der ersten Terrasse des Wesertales. Die südlichen Parzellen grenzen an das Ufer der Schwülme und im Osten und Norden wird der Geltungsbereich von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lippoldsberg Flur 4, die Flurstücke 170, 168, 169, 197/1 198, 199, 200, 201, 192, 191, 187, 304/186, 223, 202, 203, 204, 205, 303/186, 188, 189, 190, 176, 177, 179/1, 185, 184, 180, 181, 182, 183, 157, 284/156, 285/156, 155, 281/154, 280/154, 158, 159, 160/1, 221, 153, 152, 151, 150, 264/149, 263/147, 146, 145, 123/1, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 112, 113, 111, 100/2, 100/1, 99, 99/1, 98, 97, 162, 163, 144, 230/141, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 257/135, 194 und die Flurstücke 224/1, 193, 173/1, 271/222, 219, 139/1, 220, 260/138 teilweise und in Flur 3, die Flurstücke 26, 27, 128/28, 129/29, 130/29, 131/29, 132/31, 30, 84, 22, 137/21, 138/21 und die Flurstücke 24/1, 25 und 109/32 teilweise.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes (RROPN)

Der RROPN 1995 stellt die betreffende Fläche als "Gebiet in dem landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat" und "Gebiet der Landschaftsnutzung und Pflege" und "freizuhaltende Fläche" dar.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wahlburg wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Flächen für die Landwirtschaft" und im südlichen Bereich zwischen Siedlungsrand und Schwülme als "öffentliche Grünflächen/Campingplatz" ausgewiesen.

3.3 Aussagen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan trifft zum südwestlichen Teil (etwa Flurstück 111 und 113) eine Aussage. Es handelt sich lt. Landschaftsplan um nicht ausgeglichene Eingriffe und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese Aussage betrifft in erster Linie die Aufschüttungen und Veränderungen entlang der Schwülme-Böschung im Bereich des Flurstücks 111.

3.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Weser. Die Nutzerinnen der Gärten und baulichen Anlagen müssen mit Hochwasser rechnen.

Die Fläche liegt jedoch nicht vollständig im Abflussbereich. Sie befindet sich oberhalb der rechtsseitigen Weser-Bermen-Böschung und fällt zur Ortslage hin ab, so dass der Tiefpunkt an der amtlich festgelegten Überschwem-

mungsgebietsgrenze liegt. Die Abflussverhältnisse bei Hochwasser werden durch die angerampfte Zufahrtsstraße zur Fähre bestimmt. Die Fläche wurde letztmalig 1995 geringfügig überstaut. Abschwemmungen auf dem Grabeland haben sich nicht ergeben, so dass von keiner wesentlichen Strömung im Staubereich ausgegangen werden kann.

4. Realnutzung

Das Plangebiet bildet den westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lippoldsberg und wird im Westen von Grünländern die sich zum Weserufer hin erstrecken begrenzt. Das insgesamt 3,25 ha große Gebiet ist durch zumeist kleinteilig parzellierte (ab 100 m²) Grundstücksnutzung geprägt. Ein Drittel der Parzellen sind z.Z. mit einer Gartenhütte ausgestattet. 13 Hütten sind zwischen 12 - 24 m², 18 unter 12 m² und 5 über 24 m² groß. Die innere Erschließung des Gartengebietes erfolgt über einen breiten befahrbaren Weg zwischen der Wohnbebauung und dem Gartengebiet, der im südlichen und mittleren Bereich auf den Promenadenweg entlang des Weserufer trifft und die Durchlässigkeit zur Weser hin gewährleistet. Eine Querschließung verbindet die Marktstraße mit dem Weserufer im südlichen Teil des Gartengebietes. Ein weiterer in Südnordrichtung verlaufender Weg erschließt den südlichen Teil des Gebietes mittig. Zu beiden Seiten liegen die Gartenparzellen. Der nördliche Teil wird durch einen Stichweg und zwei weitere Wege erschlossen, die gleichfalls die Lippoldsberger Ortslage mit dem Weserufer verbindet und somit die notwendige Durchlässigkeit gewährleistet. Die Grundstücke im nördlichen Bereich werden zumeist landwirtschaftlich genutzt. Das ca 0,3 ha große Flurstück 22 als Acker, die Flächen nördlich hiervon als Grünland und Pferdekoppel, das Flurstück 109/32 als Garten mit Gartenhütte. Der mittlere Teil des Gebietes wird fast ausschließlich als Nutzgarten mit hohem Grabelandanteilen, Gemüse- und Blumenbeeten genutzt. Die westlichen Parzellen werden als Intensivrasenflächen mit Gartenhäuser und vereinzelt befestigten (Betonplatten) Wegen genutzt. In diesem Bereich wurden nur wenige Gehölze kartiert. 16 Obstbäume, eine Hecke und vereinzelt Koniferen bilden den Gehölzbestand. Auch im südlichen Teil des Gartengebietes (ab Flurstück 157) überwiegt der Nutzgartenanteil mit den bereits beschriebenen Nutzungsarten. Die Parzellen 113 und 99/1 werden als Grünland genutzt. Die Parzelle 123/1 wird z.T. als Obstwiese genutzt. Die Intensivrasenflächen mit Gartenhütten liegen zumeist am westlichen Rand des Gartengebietes. An Gehölzen wurden Obstbäume, Koniferen und Koniferenhecken kartiert. Die Gehölzbestände sind jedoch wie auch im nördlichen Bereich der Grabelandnutzung untergeordnet.

Nach § 3 (2) HENatG

- Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet siehe hierzu die Ausführung zum Punkt 3.4.
- Das Gebiet ist Oberflächen- und Fließgewässerfrei.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht verzeichnet.
- Es liegen uns derzeit keine Pflege- und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet vor.
- Gemäß Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen sind die Flächen als 'Gebiet in dem landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen

Nutzungsansprüchen hat' und 'Gebiet der Landschaftsnutzung und -pflege' sowie 'freizuhaltende Fläche' dargestellt.

- Im südlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan 'öffentliche Grünfläche-Campingplatz' ausgewiesen.
- Aus historischer Sicht hat das Plangebiet insofern eine Bedeutung als die Flächen seit je her als Grabeländer genutzt werden.
- Geschützte Arten sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Teile des Flurstückes 123 /1 werden als Obstbaumwiese genutzt. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Planungen sind derzeit keine Flächen vorgesehen.

Fauna

In Anbetracht der langjährigen Nutzung als Grabeländereien und durch die direkte Benachbarung zum besiedelten Bereich und der Randlage zum Grünland am Weserufer kann von einem Vorkommen folgender Tierarten u.a. ausgegangen werden:

Haus Sperling, Buchfink, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Amsel und Feldsperling. Zu erwarten sind weiterhin Feld- und Hausmaus und verschiedene Insektenarten, z.B. Bienen, Schmetterlinge und Hummeln.

Leitbild

Das Plangebiet soll in seiner Nutzung als Gärten als Übergangszone vom besiedelten Bereich zum landwirtschaftlich genutzten Bereich erhalten bleiben.

Minimierung

Zur Minimierung der Eingriffe nach § 8 a BNatSchG und § 5 HENatG können folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Verwendung ausschließlich standortgerechter Gehölze
- Auffangen des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- Unauffällige Fassadenanstriche
- bei Neuanlagen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von zwei Obstbäumen oder zwei Obststräuchern pro Freizeitgarten festgeschrieben. Generell ist der Ausgleich auf den privaten Grundstücken von den EigentümerInnen im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

4.1 Geologie

Nach der geologischen Karte wird der Untergrund im Planbereich am Ostufer der Weser von schluffig-sandig-kiesigen Auenablagerungen in unbekannter Mächtigkeit gebildet. Darunter folgen Schichtgesteine des Mittleren Buntsandsteins.

Es muss mit wechselhaften und bereichsweise auch ungünstigen Untergrundverhältnissen gerechnet werden. Anhängig von der Wasserführung der Weser ist zeitweilig mit erhöhten Grundwasserbeständen (bis zu Überschwemmungen) zu rechnen.

5. Festsetzungen

5.1 Grünflächen

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung "private Grünflächen/Freizeitgärten" dienen vornehmlich der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.

5.2 Ausnahmeregelungen

Es handelt sich hierbei um 5 Parzellen, die aufgrund ihrer Größe, im Fall des Flurstückes 111 auch aufgrund der Nutzung als Ferienwohnungen, nicht durch den Erlass vom 25.05.1990 legalisiert werden können. Da die auf dem Flurstück 111, 112, 194 und 197/1 vorhandenen übergroßen baulichen Anlagen Dienstleistungen für die Gemeinde Wahlburg als Ferienort übernehmen (Übernachtungen, Kutschenfahrten) und um soziale Härten zu vermeiden und da für das Gebäude auf Flurstück 111 durch die Anerkennung von Hochwasserschäden quasi eine Baugenehmigung vorliegt, wurden Ausnahmeregelungen getroffen.

5.3 Landwirtschaft

Die Nutzung als Grünland des als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzten Bereiches, entspricht einer im Auenbereich auf Nachhaltigkeit ausgerichteten und den naturbürtigen Grundlagen entsprechenden Wirtschaftsweise. Diese Festsetzung folgt den gesetzlichen Vorgaben (HWG, BNatSchG) für die Bodennutzung innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

5.4 Böschungen

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen dient dem Schutz des Fließgewässers und soll die Errichtung von Abflusshindernissen ausschließen.

5.5 Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Die Errichtung von baulichen Anlagen (Lauben) ist unabhängig von deren Größe nach §§ 62 und 63 HBO baugenehmigungspflichtig, da sie aufgrund der ihrer Zweckbestimmung entsprechenden baulichen Ausführung und Ausstattung einen Aufenthaltsraum enthalten. Sie dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, können massiv errichtet sein und Fenster haben. Sie sollen vor Unbilden der Witterung schützen und einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Eine Laube sollte eine bestimmte Größe nicht überschreiten und soll von der Ausstattung und Einrichtung her nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ebenso ist eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken unzulässig.

5.6 Größe von baulichen Anlagen

Die Festlegung zur Größe der baulichen Anlagen sowie der Beschränkung der überbaubaren Fläche auf 12 bzw. 24 m², bzw. eine Grundflächenzahl von 0,05, dienen der Verwirklichung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Gartenflächen und Bebauung und bedingen ein für ein Gartengebiet angemessenes Maß der baulichen Nutzung. Die überwiegende Anzahl

der bestehenden Lauben bleiben im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Anlagen.

Die Parzellengröße der Gärten ist sehr unterschiedlich. Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 50 m² festgesetzt, wenn eine Gartenlaube errichtet werden soll. Auch die Festsetzung der GRZ auf 0,05 dient der Erhaltung eines für ein Gartengebiet charakteristischen Verhältnisses von Bebauung und Gartenflächen.

5.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu planen. Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sowie über die Verkehrsflächen werden mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt.

5.8 Besondere Festsetzungen

Die Beschränkung der Einfriedung orientiert sich an den vorhandenen Anlagen und dient den für ein Gartengebiet zweckmäßigen Grenzziehungen zwischen den Parzellen und den angrenzenden Flächen sowie der Unterbindung von Abflusshindernissen. Entsprechend dem Wunsch der Naturschutzbehörden wurden gestalterische Festsetzungen zur Ordnung eines Landschaftsbildes getroffen, in dem Wohnwagen nur außerhalb der hochwassergefährdeten Zeit (01.11. bis 31.03. eines jeden Jahres) zulässig ist. Die Wohnwagen sind bei anlaufendem Weser-Hochwasser rechtzeitig aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen. Dunkle Fassadenanstriche sollen zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen. Der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem, Strom, Wasser usw. ist nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Anlagen zur einwandfreien Beseitigung von Abwasser ist die Errichtung von wassergespülten Aborten nicht zulässig. Bei Errichtung von Aborten ohne Wasserspülung ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nach HBO zu achten. Im besonderen muss gewährleistet sein, dass die Anlage des Abortes in seiner Herstellung und Unterhaltung betriebssicher ist und Gefahren für das Grundwasser sowie unzumutbare Nachteile und Belästigungen ausgeschlossen sind. Für das Flurstück 111 wurden Ausnahmeregelungen getroffen, da das anfallende Schmutzwasser auf dem Grundstück beseitigt wird. Hierfür gilt, dass die Gebäude, die über einen Wasseranschluss verfügen, bei Besitzerwechsel an die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Wahlburg anzuschließen sind.

Da mit einer Überflutung des Gebietes gerechnet werden muss, ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Heizöl untersagt. Als Anlage wird eine Auflistung gemäß HWSS beigefügt.

5.8 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen

Die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Nutzung der bestehenden Lauben entspricht dem Charakter des Gartengebietes. Die Entfernung der übergroßen Lauben würde zu einer nicht beabsichtigten sozialen Härte führen.

6. Allgemeine Hinweise

HINWEIS ZUM GEWÄSSER- UND BODENSCHUTZ

Als gefährlich und in der Regel nicht tragbar sind die Anwendung boden- und wassergefährdender Mittel im Gartenbau sowie Erdaufschlüsse, wenn dadurch das Grundwasser ständig oder zeitweise aufgedeckt wird.

Aufgestellt: *17.3.2000*
Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Wahlburg

Bearbeitet: *24.3.2000*
Kreisausschuss des Landkreises Kassel
Amt für Planung und Denkmalpflege


Heusner
Bürgermeister


Klose
Amtsleiter

Anlagen