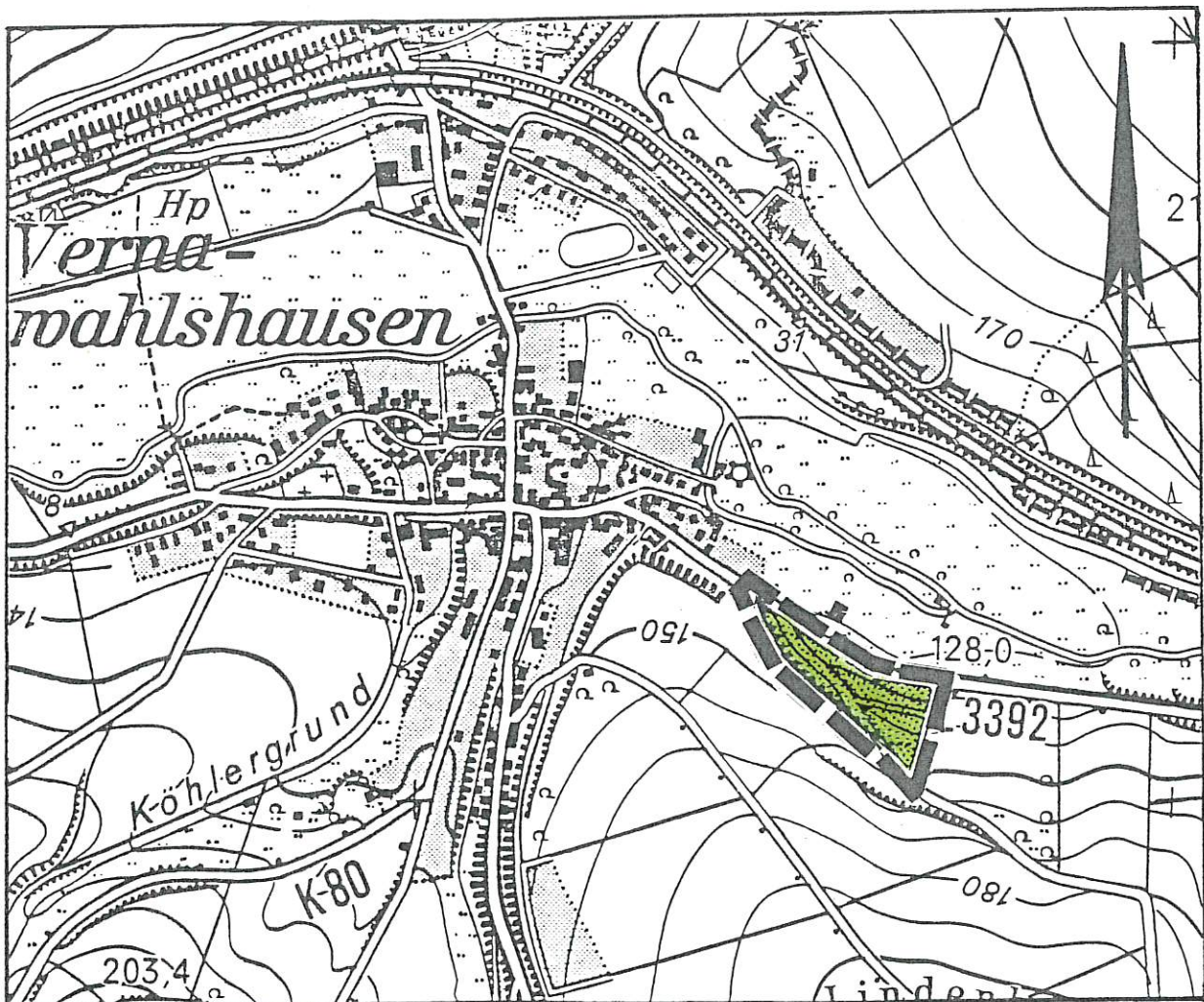


Gemeinde Wahlsburg


Bebauungsplan Nr. 5 "An der scheiben Halbe"


für den Ortsteil Vernawahlshausen

B-Plan gemäß § 30 BauGB in Textform. Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 betreffend **Illegale Kleinbauten im Außenbereich**"



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10 000

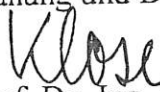
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 private Grünfläche
- Freizeitgärten -

Anlage: Realnutzungskartierung

Bearbeitet:

Kassel, 15.06.96
Amt für Naturschutz,
Planung und Denkmalpflege


Prof. Dr.-Ing. Klose
Amtsleiter

geändert: 13.10.97

Wahlsburg, 22.6.96
Gemeinde Wahlsburg


Heusner
Bürgermeister

SATZUNG

Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen
Verfahrensvermerke

GEMEINDE WAHLSBURG, OT VERNAWAHLSHAUSEN Bebauungsplan Nr. 5 "An der scheiben Halbe"

§ 1

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Vernawahlshausen und grenzt direkt an die Landesstrasse 3392 an. Das in Richtung Süden stark ansteigende Areal wird von einem landwirtschaftlichen Weg durchquert und wird im Osten durch einen Graben begrenzt. Die anliegenden Flächen werden landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 8, Flurstücke 13, 115/14, 116/14, 117/14, 118/14, 103/15, 104/15, 16, 17/1, 18/1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 78 und Flurstück 77 (Wegeparzelle) teilweise.

§ 2

Planungsziel

Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen, nicht genehmigten Baubestandes. Zudem 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/Grabgärten" 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 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

- (1) Auf Gartengrundstücken ab einer Größe von mind. 80 m² Grundstücksfläche ist ein eine Gerätehütte in einfachster Ausführung zulässig. Die Grundfläche darf 1/20 der Grundstücksgröße nicht übersteigen (Grundflächenzahl 0,05).
- (2) Der höchstzulässige umbaute Raum je Hütte beträgt 15 m³.

3.2 Besondere Festsetzungen

- (1) Die max. Firsthöhe der Gerätehütten wird auf höchstens 2,50 m festgesetzt.
- (2) Der zusätzliche Anbau von Schuppen oder Aborten ist nicht zulässig. Ebenso sind fest installierte Schwimmbecken, ortsfeste freistehende Kamine und Feuerungsanlagen 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. Die vor Inkrafttreten dieser Satzung vorhandenen baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (5) Einfriedungen sind in Form von Hecken, Holzzäunen sowie Maschendrahtzäunen mit einer Höhe bis 1,80 m zulässig.
- (6) Die Erschließung des Gartengebietes (Wasser, Abwasserkanal, Strom, Gas usw.) ist nicht vorgesehen.
- (7) Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der anstehende Boden über eine ausreichende Versickerung verfügt. Das Regenwasser der Dachflächen soll aufgefangen und als Brauch-/Gießwasser Verwendung finden.
- (8) Der vorhandene Gehölzbestand (vgl. Realnutzungskartierung) ist zu pflegen und zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze (vgl. Gehölzliste) zulässig.
- (9) Die Nutzung einzelner Parzellen als landwirtschaftliche Nutzfläche incl. notwendiger Unterstände ist zulässig.

(10) 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	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
-----------	--------------------	-----------	------------------

- (11) Die Dacheindeckungen und Außenfassaden sind in dunklem Ton zu halten.
- (12) Bei der Neuanlage von Wegen und sonstigen Flächen auf den Gartengrundstücken sind wassergebundene Decke oder großfügiges Pflaster vorzusehen, um das Maß der Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
- (13) Entlang der Grundstücksgrenze zur L 3392 ist eine Hecke (vgl. Gehölzliste) mit standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.
- (14) Der Ausgleich ist auf den privaten Grundstücken von den Eigentümern/innen im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
- (15) Entlang der L 3392 wird eine Bauverbotszone von 20 m festgesetzt. Bei der Neuerrichtung von Gartenhäusern ist diese zu berücksichtigen.

- (16) Bestehende Zugänge oder Zufahrten zur L 3392 sind weiterhin zulässig. Zusätzliche Zugänge oder Zufahrten zur L 3392 dürfen nicht angelegt werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wahlsburg mit seiner 4. Änderung, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 17.06.1988, 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".

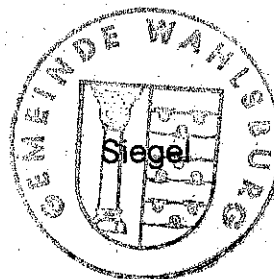
§ 5 Inkrafttreten

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

Wahlsburg den **19. 3. 1999**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wahlsburg


.....
Heusner
Bürgermeister

Anlagen
Plan mit Begründung
Realnutzung



Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlsburg vom 30.10.92

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8.1.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Den von der Planung betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 (5) BauGB mit Schreiben vom 11.10.96 Gelegenheit gegeben, vom 27.10.96 bis 22.11.96 Einwände oder Anregungen vorzubringen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 34 (5) BauGB mit Schreiben vom 15.10.96 zur Abgabe einer Stellungnahme vom 22.11.96 aufgefordert worden.

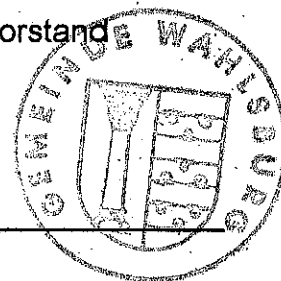
Die Satzung wurde gem. § 10 BauGB am 17.12.98 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wahlsburg beschlossen.

Die Satzung wurde am 19.3.1999 im Wahlsburg-Boten Nr. 11 bekanntgemacht.

Damit ist die Satzung ab dem 20.3.1999 rechtswirksam.

Der Gemeindevorstand


Bürgermeister



Kassel, 27.04.1996
61-22/27-2-5 Bro/br
geändert: 28.10.97, 18.02.99 Ru/br

Bauleitplanung der Gemeinde Wahlsburg, OT Vernawahlshausen Bebauungsplan Nr. 5 "An der scheiben Halbe"

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), 30a (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

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung des Bestandes von baulichen sowie 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 häufig enge Bebauung im Ortskern keine gärtnerischen Nutzungen im direkten Außenbereich der Häuser zuläßt. Sie dienen den unterschiedlichsten Anforderungen der Benutzer/innen und sind somit Bestandteil der sozialen und ökonomischen Infrastruktur dieser Gemeinde.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Vernawahlshausen und grenzt direkt an die Landesstrasse 3392 an. Das in Richtung Süden stark ansteigende Areal wird südwestlich von einem landwirtschaftlichen Weg und im Osten durch einen Graben begrenzt. Die anliegenden Flächen werden landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Plan dargestellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 8 die Flurstücke 13, 115/14, 116/14, 117/14, 118/14, 103/15, 104/15, 16, 17/1, 18/1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 78 und Flurstück 77 (Wegeparzelle) teilweise.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes (RROPN)

Der RROPN 1995 stellt die betreffende Fläche als "Gebiet der Landschaftsnutzung und Pflege" dar.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wahlsburg ist der gesamte Geltungsbereich als "Grünfläche privat/Freizeit, Gärten" ausgewiesen.

3.3 Aussagen des Landschaftsplanes

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan der Gemeinde Wahlsburg ordnet die Fläche als Schutzfläche im Siedlungsbereich ein, da es sich um orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen sowie vorwiegend von Vegetation geprägte Flächen handelt.

4. Realnutzungskartierung

Das Gartengebiet erstreckt sich entlang der Landesstraße 3392. Es wird durch einen diagonal geführten asphaltierten Weg in südwestlicher Richtung begrenzt, welcher im weiteren Verlauf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erschließt. Der asphaltierte Weg wird beidseitig von Rasenbanketten begleitet. Die innere Erschließung der Parzellen erfolgt u. a. durch einen vom asphaltierten Weg in ostwestlicher Richtung abzweigenden Weg, der den Geltungsbereich teilt. Dieser dient der Erschließung der im nördlichen Teilbereich gelegenen Parzellen sowie des Flurstückes Nr. 20. Die Nutzung des südlich dieses Weges gelegenen Teiles des Geltungsbereiches ist hauptsächlich Wiesen- und Weideflächennutzung. Auf den Parzellen 23 und 24 befindet sich eine Scheune. Die nördlich gelegenen Flurstücke entlang der L 3392 werden durch Nutzgarten, Grabeland, Gemüsebeetnutzung sowie Wiesen- und Weideflächen und teils Ackerfläche geprägt. Entlang einer Parzellengrenzen befinden sich Hecken, z. T. aus Koniferen bestehend und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Fauna

Da keine konkreten Bestandsdaten für die Fauna in diesem Gebiet vorliegen, da hierfür langjährige, kontinuierliche Erfassungen vor Ort notwendig sind, werden die möglicherweise vorhandenen Tierarten aus den Nutzungsstrukturen abgeleitet. Zu erwarten sind entsprechend der Realnutzungskartierung:

Spinnen, Fluginsekten, Laufkäfer, Vögel, Bienen, Schmetterlinge. Durch die 1 km entfernte Ortslage liegt das Gebiet noch im Einzugsbereich u.a. von Haussperling, Amsel, Finken, Kohlmeise, Gartenrotschwanz und Feldsperling.

Leitbild

Erhaltung des Vegetationsbestandes und Entwicklung als Grünfläche im besiedelten Bereich.

Nach § 3 (2) HENatG

- Es bestehen für das Plangebiet keine rechtlichen Bindungen, die für den Erhalt von Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Das Gebiet ist oberflächengewässerfrei und es gibt keine Fließ- und Stillgewässer im Planungsraum.
- Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.
- Für das Planungsgebiet gibt es derzeit keine Pflegekonzepte.
- Die Neuanlage von Wald ist gem. RROPN 1995 nicht vorgesehen.
- Die Flächen sind nicht für Erholungseinrichtungen vorgesehen, sondern sollten dem Landschaftsplan Wahlsburg entsprechend zur Sicherung der Elemente des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich, insbesondere von begrünten Flächen und deren Beständen dienen.
- Besonders geschützte Lebensräume nach § 23 HENatG sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Die Flächen des Plangebietes sind derzeit nicht für Ersatzmaßnahmen von Eingriffen vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Neuerrichtung einer Gerätehütte wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung einer Hecke entlang der L 3392 als Eingrünung und Abgrenzung zur Straße vorgeschlagen.

4.1 Geologie

Nach der geologischen Karte wird der Untergrund im Planbereich oberflächennah von Lößlehm und lehmigem Hangschutt in unbekannter Mächtigkeit gebildet, die von Schichtgesteinen des Mittleren Buntsandsteins unterlagert werden. Auf dem Mittleren Buntsandstein auflagernd bzw. auch in die Hangschuttablagerungen eingeschaltet können lokal Terrassenablagerungen (Sande, Kiese) auftreten.

5. Festsetzungen

5.1 Festsetzungen für Grünflächen

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

5.2 Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Die Gerätehütten einfachster Ausführung dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen. Die Hütten haben weder Fenster noch Vordach, keine überdachte Terrasse oder Pergola und keine Feuerstelle. Ebenso ist eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken unzulässig.

5.3 Größe von baulichen Anlagen

Die Festlegung zur Größe der baulichen Anlagen sowie der Beschränkung der überbaubaren Fläche auf 15 m², bzw. eine Grundflächenzahl von 0,05 dienen der Verwirklichung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Gartenflächen und Bebauung und bedingen ein für einen Grabgarten angemessenes Maß der baulichen Nutzung. Die bestehenden Hütten bleiben im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Anlagen.

Die Parzellengröße der Gärten ist sehr unterschiedlich. Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 80 m² festgesetzt, wenn eine Hütte errichtet werden soll. Auch die Festsetzung der GRZ auf 0,05 dient der Erhaltung ei-

nes für ein Grabgartengebiet charakteristischen Verhältnisses von Bebauung und Gartenflächen.

5.4 Besondere Festsetzungen

Die Beschränkung der Einfriedung orientiert sich an den vorhandenen Anlagen und dient den für ein Gartengebiet zweckmäßigen Grenzziehungen zwischen den Parzellen sowie den angrenzenden Flächen. Der Anschluß an das öffentliche Kanalsystem Strom, Wasser usw. ist nicht möglich.

6. Allgemeine Hinweise

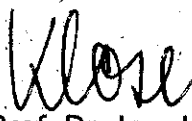
HINWEIS ZUM GEWÄSSER- UND BODENSCHUTZ

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: 25.2.1999
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Wahlsburg


Heusner
Bürgermeister

Bearbeitet: 18.2.1999
Kreisausschuß des Landkreises Kassel
Amt für Planung und Denkmalpflege


Prof. Dr.-Ing. Klose
Amtsleiter