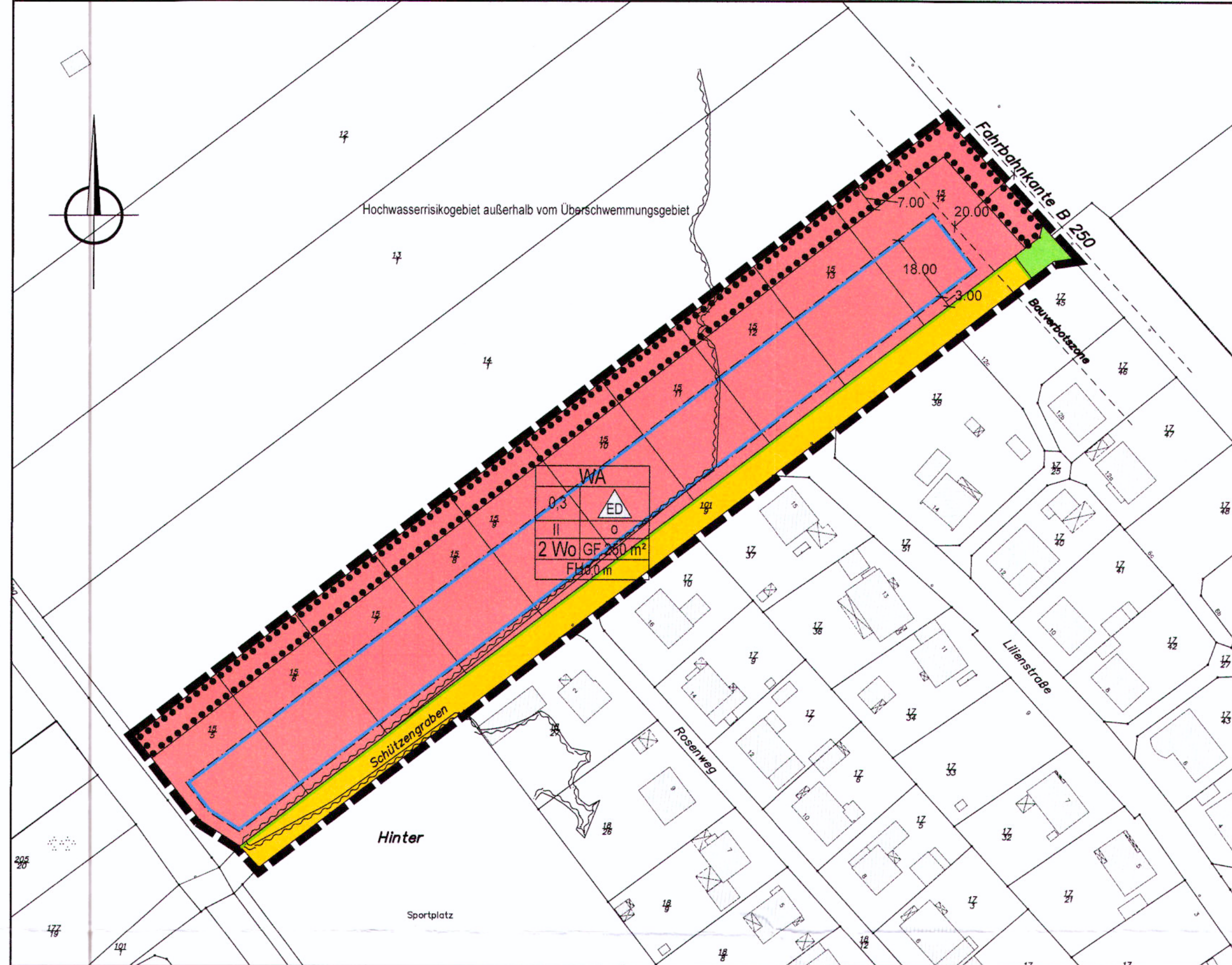




Verfahrensvermerke

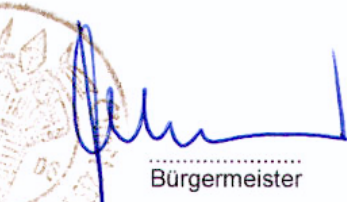
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Schützengraben" Gemarkung Altenburschla gem. § 2 (1) BauGB am 25.06.2021 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 19.07.2021.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.08.2021 aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 02.08.2021 bis 10.09.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden gem. § 13 (2) BauGB am 19.07.2021 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Schützengraben" Gemarkung Altenburschla gem. § 10 (1) BauGB am 01.10.2021 als Sitzung **beschlossen**.

Wanfried, den 01.12.2021


Bürgermeister

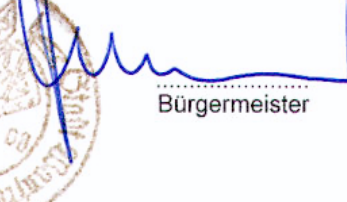
Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Schützengraben" Gemarkung Altenburschla entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried am 01.10.2021 beschlossenen Sitzung.

Wanfried, den 01.12.2021


Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Schützengraben" Gemarkung Altenburschla ist am 25.10.2021 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**.

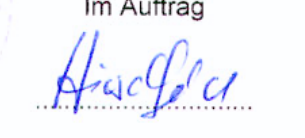
Wanfried, den 01.12.2021


Bürgermeister

Gemeinde Wanfried
Gemarkung Altenburschla
Flur 12
Maßstab 1 : 1.000

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

Homburg (Eltz), den 23.07.2021


Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag


Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung WA
Grundflächenzahl 0,3
Zahl der Vollgeschosse II
Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude 2 Wo GF 250 m² FH 0,0 m
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Bauweise O
Geschossfläche in m²
Firsthöhe in Metern

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

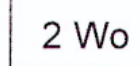
Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried


Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21-37218 Witzhausen - Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 - Email: chr.henke@planung-henke.de

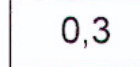
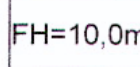
1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

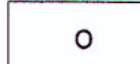
1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO
 2 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

 0,3
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
§§ 16 u. 19 BauNVO
 II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
§§ 16 u. 20 BauNVO,
 FH=10,0m
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, Beispiel
§§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe
 GF 250 m²
Geschossfläche als Höchstmaß
§§ 16 BauNVO

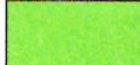
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 O
Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO
 ED
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

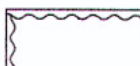
4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

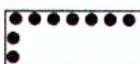
5. Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

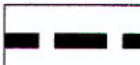
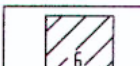
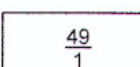
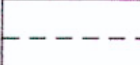
6. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB bzw. § 78 b WHG

 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit niedriger Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses - § 9 (6a) BauGB

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

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB
 Vorhandene Bebauung
 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
 20 m Abstandslinie Fahrbahnkante B 250

Gehölzliste und Hinweise als Empfehlung für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Pflanzgröße: Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume 2. Ordnung/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten (Hochstämme)

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriege	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Heckenpflanzen für Schnitthecken (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
-----------	------------------	-------------------	-----------------------

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck, ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (3) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
- (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.
- (3) Außer für Solaranlagen ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.
- (4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die mittlere Höhe der der zugeordneten Erschließungsstraße zugewandten Ansicht über dem gewachsenen Gelände.
- (5) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.
- (6) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 2,0 m überschritten werden.
- (7) Die maximal zulässige Geschossfläche je Baugrundstück beträgt 250 m². Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

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

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

- (1) Garagen und Carports sind im Abstand von 5,0 m bis max. 21,0 m gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei einer geringer festgesetzten Tiefe des Baufensters gilt der Abstand der hinteren Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie. Die Grundfläche der Garage muss innerhalb dieses Abstandes liegen.
- (2) 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 mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.
- (2) Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt einer Breite von max. 5,0 m von der Verkehrsfläche auf das Grundstück zulässig.

2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf dem Flurstück 15/14 zur Bundesstraße B 250 sind beim Bau von Wohnungen die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen (Passiver Schallschutz), damit die für Lärmbelastungen in Aufenthaltsräumen geltenden Richtwerte von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts nicht überschritten werden. Forderungen gegenüber dem Straßenbausträger können nicht geltend gemacht werden.

2.9 Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- (2) Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.
- (4) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Errichtung des Hauptgebäudes vorzunehmen.
- (5) Versorgungsleitungen sind dabei durch geeignete Schutzvorkehrungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO (§ 81) - örtliche Bauvorschriften

3.1 Regenwasserrückhaltung

- (1) Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist eine Rückhaltung in Form einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³, wobei 3 m³ als Rückhaltevolumen vorzuhalten sind, auszubauen.

3.2 Werbeanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.
- (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe/Höhe der Attika der Gebäude nicht überragen.
- (3) Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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 und wiederzuverwerten. Die sinnvolle Verwendung überschüssige Bodenmassen bzw. die ordnungsgemäße Entsorgung ist nachzuweisen.
- (2) Bei Vorlage des amtlichen Lageplanes zum Bauantrag ist ein Höhenplan mit einzureichen.
- (3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.
- (4) 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.
- (5) Die Begrünung von Dächern wird empfohlen.

3.4 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und als In- und/oder Aufdachanlage und/oder Fassadenanlage zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und Bodenschutz

(1) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

(2) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hausbauer" zu beachten.

https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen

(3) Für die Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV4) basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungsanforderungen nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.

https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/au-und-einbringen-von-materialien

4.3 Bei dem Ausbau von Straßen und 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.

4.4 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

4.5 Wasserschutzgebiet – nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes, Zone III, welches insbesondere dem Schutz der Einzugsbereiche der öffentlichen Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Altenburschla“ (bzw. „Tiefbrunnen Lehnthal“) dient. Der Verordnungstext ist bei der Stadt Wanfried und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erforderlich.

4.6 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Gemäß § 78 b WHG wird darauf hingewiesen, dass die südwestlichen Flächen des Plangebietes gemäß Planzeichnung in einem Risikogebiet für Überschwemmungen liegen, welches mit niedriger Wahrscheinlichkeit bei Hochwasserereignissen überströmt wird.

4.7 Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schützengraben“ tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 vollständig außer Kraft.

Stadt Wanfried
Werra-Meißner-Kreis



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Schützengraben" Gemarkung Altenburschla

Maßstab 1 : 1.000

Stand 09/2021

