



PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 - 2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB
 - 2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
 - 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl GFZ
offene Bauweise
 - II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
 - 10,00 m Firsthöhe (max.) latsseitig gemessen ab OK natürliches Gelände
9,00 m Traufhöhe (max.) latsseitig gemessen ab OK natürliches Gelände
 - 30°-48° Dachneigung
Dachneigung Drempel sind bei l-geschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, wenn eine Traufhöhe von 8,50 m nicht überschritten wird.
 - Dachneigung rot / rotbraun
Ausnahmen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
 - Hauptfluchtlinie
Dachform: Sattel- und Krüppelwalmdächer
Die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern muß mindestens 2/3 der Dachlänge betragen.
 - 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche WA
 - 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche WA
 - 3.3 Baugrenze
Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden. Die Länge der Erker und Balkone darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % v. H. der dazugehörigen Gebäude betragen. Die Festsetzungen gelten auch für Ausragungen in den öffentlichen Straßenraum, sofern keine Beeinträchtigungen des Verkehrs erfolgen.
 - 3.4 Die Grenzabstände richten sich nach der HfBO
 - 4 VERKEHRSFÄCHEN
 - 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche (bituminöse Versiegelung zulässig bis zu einer max. Breite von 5,00 m)
 - 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg und Pflanzstandort für Straßenbäume - mit wasserundurchlässigen Materialien auszubauen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Pflaster, Platten), max. befestigte Breite 1,50 m
 - 4.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Interne Fußwegeverbindung - mit wasserundurchlässigen Materialien auszubauen (z.B. wassergebundene Decke oder Grasweg) - bituminöse Versiegelung unzulässig
 - 4.4 Öffentliche Verkehrsfläche Wirtschaftsweg (zusätzliche bituminöse Versiegelung nicht zulässig)
 - 4.5 Straßenbegrenzungslinie
Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu verziehen.
 - 5 GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BAUGB
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche
 - 5.2 Spielplatz
 - 5.3 Gehölzfläche
 - 5.4 Obstbaumwiese
 - 6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
30 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern ergänzend zu bepflanzen, die Handbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder periodisch zu mähen (Mahd alle 1-3 Jahre).
 - 6.2 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
 - 6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Liste
 - 6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 7 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 - 7.1 Vorhandene Gebäude
 - 7.2 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 7.3 Flurstücksbezeichnung
 - 7.4 Hauptversorgungsleitungen
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WOHNGEBIET

- 8 DACHGESTALTUNG
 - 8.1 Dachgestaltung, Dachform und Dachneigung
Zulässig sind nichtspiegelnde Solar Kollektoren.
Flachdächer sind mit einem kulturfähigen Substrat aufzutüpfeln, sodaß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist.
 - 8.2 Nebenanlagen / Nebengebäude
In dem WA - Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbzbahigen Kleintierhaltung - oder -zucht dienen.
Nebenanlagen- und -gebäude, Garagen sind ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ (Grundflächenzahl) nicht überschritten wird.
 - 8.2.1 Dachgauben
Dachgauben sind nur bei Dächern mit Neigungen von mind. 45° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgaube einer Dachfläche darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Vorderfront der Dachgaube ist überwiegend als Fensterfläche zu gestalten.
 - 8.3 Stellplätze und Garagen
Die Anzahl der auf den Grundstücken einzurichtenden Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzverordnung.
Im sonstigen Wohnungsbau sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken einzurichten. Garagen können in den Baukörper integriert werden. Garagen und Stellplätze dürfen nicht in den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angesiedelt werden. Garagen sind ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ (Grundflächenzahl) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht um mehr als 10 % unterschreiten.
 - 8.4 Freiflächen / Grünflächen
Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche einzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 40 %ige Baum- und Strauchpflanzung i. Pflanzliste einschließen (1 Baum entspricht 20 qm). Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum zu pflanzen. Fassadenflächen von mehr als 20 qm sind mit Kletterpflanzen i. Pflanzliste zu begrünen.
 - 8.5 Stellplatzflächen / Parkplätze
Auf den privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze / Parkplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.
 - 8.6 Zusätzliche Wohnungen im Keller oder Dachgeschoss
Wenn im Rahmen der HfBO vom 20.7.1999 (GVL 1990 S.475) Keller- oder/und Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschöflächenzahlen nicht überschritten werden. Die zulässigen Traufhöhen an keiner Stelle überschritten und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist. Die Traufhöhe wird gemessen vom Ansehl des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachfläche.
 - 8.7 Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
Das anteilende Oberflächenwasser auf privaten Fahrflächen und Stellplätze ist der Kanalisation zuzuführen. Die Lagerplätze und dergleichen sind weitestgehend mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge, wassergebundene Decke oder Schotterrasen. Eine Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig, damit das anteilende Niederschlagswasser weitgehend versickern kann.
 - 8.8 Niederschlagswasser / Dachflächenwasser / Zisternen
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen. Das Dachflächenwasser auf den privaten Grundstücken sollte nicht in die Kanalisation abgeführt, sondern sollte auf den privaten Grundstücken versickert oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufzulangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
 - 8.9 Einfriedigungen
Im Vorgartenbereich sind Maschendrahtzäune unzulässig. Hecken und Mauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, transparente Zäune von mind. 1,20 m - 1,50 m zulässig. An den hinteren Grundstücksrändern sind Zäune vorzusehen. Sowie Hecken an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind sie zu schneiden. Im Mietwohnungsbau sind zusätzlich hinter Gartentüren vorzusehen. Jägerzäune sollten nicht verwendet werden.
 - 8.10 Bodendenkmale
Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.
 - 8.11 Umgang mit unbelastetem Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. in Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).
 - 8.12 Baumaterialien: Es sind orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Tropenhölzern ist unzulässig.
 - 9 PFLANZLISTE
 - 9.1 Straßenbäume, Haus- und Hofbäume (hochstämmige Laubbäume STU 14/16 cm)
In der Planstraße soll jeweils nur eine Art verwendet werden.

Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Apfelorn	Crataegus 'Carrier'
 - 9.2 Feldgehölze als Abpflanzung zur Landschaft und zur Anpflanzung auf den privaten Grundstücken
Sträucher und Heister: Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Abstand beträgt 1,0 m. Die Sträucher und Heister sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.

Bäume (Heister):	Sorbus aucuparia
Eberesche	Betula pendula
Birke	Quercus petraea
Traubeneiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Sileneiche	Fraxinus excelsior
Gemeine Esche	
 - 9.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

Streuobst:	Deutsche Hauszweitsche
Robuste Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Winterambour)	
- Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
Empfehlung: Bei Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind die Arten der Pflanzliste zu wählen, z.B. Bepflanzung von Wegeverbindungen, Anlage von Streuobstwiesen.

AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der jeweils gültigen Fassung
Hessische Bauordnung (HfBO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung
Wohnungsbauereicherungs-gesetz (WoBauErG) vom 17.05.1990
Gemeindliche Stellplatzverordnung

AUFSTELLUNGSVERMERKE:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am 25.03.1993 beschlossen.
Der Beschluß wurde am 27.3.1993 öffentlich bekanntgemacht in der HNA, Ausgabe Rotenburg/Bebra

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.3.1993 bis 27.5.1993 einschließlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am / in der Zeit vom 5.4.1993 bis 12.5.1993, einschließlich sowie durch eine Bürgerversammlung am

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.6.1993 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anträgen und Bedenken während der Auslegungzeit vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.6.1993, ortsüblich in der HNA, Ausgabe Rotenburg/Bebra

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Wohnungsbauereicherungs-gesetz vom 23.1.1993, bis 24.2.1993, einschließlich.

Gemäß § 4 (1) BauGB fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 24.6.1993, von der Auslegung benachrichtigt mit Hinweis auf § 4 Abs. 4 Satz 2 WoBauErG. Die §§ 1 und 2 WoBauErG wurden angewendet.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 26.6.1993

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck
Wildeck, den 11.12.1993
Müller (Müller)
Bürgermeister

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 12. Nov. 1993
AZ - 34 - WILDECK - M

Kassel, den 12. Nov. 1993
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag
Müller
Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG:
Die Durchführung des amtlichen Anzeigeverfahrens wurde am 11.12.1993 öffentlich bekanntgegeben.
Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck
Wildeck, den 11.12.93
Müller (Müller)
Bürgermeister

LAGEPLAN M = 1 : 25 000

**BEBAUUNGSPLAN NR. IV/8
ERWEITERUNG "VOR DEM WEISSBERGE"**

ORTSTEIL RICHELSDORF
DER GEMEINDE WILDECK
ENTWURF

AUFGESTELLT DURCH ARBEITSGEMEINSCHAFT:
PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Dipl.-Ing. Landschaftsplaner/in
Kohlenstraße 20, 3500 Kassel
TEL.: 0561/26218, FAX: 0561/26277
und
SCHULTZE + SCHULZE
Dipl.-Ing. Architekten +
Stadtbauplaner/BDA
Sandershäuser Str. 34/II, 3500 Kassel
TEL.: 0561/56074, FAX: 0561/59008

BEAUFTRAGT DURCH:
GEMEINDE WILDECK
Müller (Müller)
Bürgermeister

MASSTAB = 1 : 1000 DATUM: JULI 1993