Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet
	Baugrenze
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=7,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH=10,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
o	Bauweise offen

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg

Grünflächen

Privat	Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

	Flurstücksgrenzen
37/4	Flurstücksnummern
13.8 6.2	Vermaßung in Meter

Katastervermerk

Gemeinde Wabern
Gemarkung Udenborn
Flur 4
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Juli 2020) übereinstimmen.

Homberg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Gemäß § 3 (2) BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.
Gemäß § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Traufhöhe maximal	7,00 m
Firsthöhe maximal	10,00 m

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der gemittelten Höhe der äußeren Oberfläche der talseitigen Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückserschließenden Verkehrsfläche.
Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Wabern in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen der Baugrundstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,5 m von der festgesetzten Verkehrsfläche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

1.5 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch heimische standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste unter Punkt 1.6.1 zu ersetzen.
Die festgesetzten Grünflächen dürfen bei Bauarbeiten nicht von Baufahrzeugen befahren werden. Die Aufstellung von Baumaschinen und die Lagerung von Baumaterialen sind unzulässig.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.6.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die gärtnerische Gestaltung ist durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Gräsern oder Nutzgärten herzustellen. Flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schotterschüttungen sind unzulässig.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar. Vorzugsweise sind hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten sowie Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Salix caprea	Salweide
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus lavallei carrierei	Apfeldorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
	Hochstamm-Obstbäume

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Trauben-Holunder
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundrose
Ligustrum vulgara	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Beerensträucher

1.6.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.6.3 Nisthilfen

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind jeweils drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling (Passer montanus) und den Haussperling (Passer domesticus) zu installieren und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu erhalten, jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen sowie ggf. zu reinigen und instand zu setzen. Die Anforderungen an die Standorte und die Qualität der Nisthilfen sind den einschlägigen Empfehlungen zu entnehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der jeweiligen Traufläge betragen. Die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

2.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Zäunen maximal 1,20 m betragen.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Gemeinde Wabern oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutz-barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.3 Errichtung von Baukränen

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Fritzlar. Bei der Errichtung von Baukränen ist auf eine entsprechende Hindernisbefeuerung zu achten, diese sind separat zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ..... ortsüblich erfolgt.
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom ..... über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern am ..... als Satzung beschlossen worden.

Wabern, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

Steinmetz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wabern am ..... beschlossenen Satzung.

Wabern, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

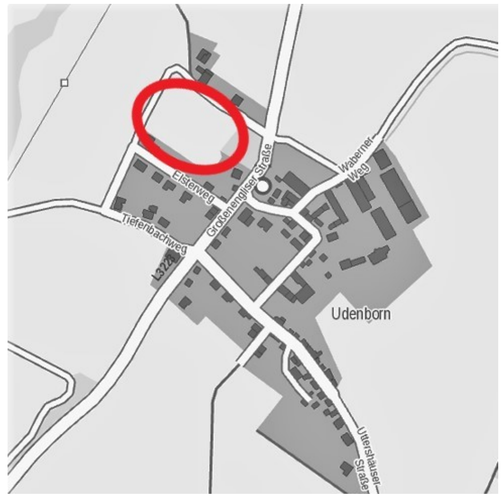
Steinmetz, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ..... ortsüblich erfolgt.
Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wabern, den .....
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wabern

Steinmetz, Bürgermeister

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Gemeinde Wabern

Ortsteil Udenborn
Bebauungsplan Nr. 4
"Pappeläcker"

Entwurf
Dezember 2021
M 1 : 1000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. Stefan Schlüter ▪ Fingerhutweg 14 ▪ 34128 Kassel