



Gemeinde Wanfried  
 Gemarkung Völkershausen  
 Flur 2  
 Maßstab 1 : 500

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

Eschwege, den 24.11.2003

Der Landrat des Werra-Meißner-Kreises  
 -Katasteramt-  
 Im Auftrag  
 Bubenik

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37218 Wilzenhausen Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 E-mail: chr.henke@online.de

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Das Oberfeld II" Gemarkung Völkershausen gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2002 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 17.05.2002.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 21.05.2002 bis zum 31.05.2002 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 29.03.2004 bis 30.04.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 11.03.2004 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gemäß § 3 (2) Satz 3 wurde bekanntgemacht, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat den Bebauungsplan Nr. 40 "Das Oberfeld II", Gemarkung Völkershausen am 25.04.2004 als Satzung beschlossen.

Wanfried, den 27. Juli 2004

Der Bebauungsplan ist am 06.08.04 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 06. Aug. 2004

- 1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen**  
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA ED: Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO
  - 0,3: Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
  - I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert §§ 16 u. 20 BauNVO
  - TH=5,0m: Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, Beispiel §§ 16 u. 18 BauNVO, TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0: Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
  - ED: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - 0: Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - 0: Grundstücksgrenze (als Vorschlag)
  - 0: Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
  - 0: Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- WW: Wirtschaftsweg
  - V: Verkehrsberuhigter Bereich
  - 0: Straßenbegrenzungslinie
- 4. Verkehrsflächen**
- 0: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - 0: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - 0: Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 5. Grünflächen**
- 0: Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 0: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Das Oberfeld II" - § 9 (7) BauGB
  - 0: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (als Information) Nr. 22 "Das Oberfeld" - § 9 (7) BauGB
  - 0: Vorhandene Bebauung
  - 0: Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 0: Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
  - 0: Bemaßung in Metern -m-
  - 0: Sichtdreieck im Bereich von Straßeneinmündungen (keine Bepflanzung höher 0,80 m)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":
- |                           |                    |  |
|---------------------------|--------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | WA ED              | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig      |
| Grundflächenzahl          | 0,3 I              | Zahl der Vollgeschosse                     |
| Bauweise                  | 0 TH=5,0m FH=10,0m | Traufhöhe in Metern<br>Firsthöhe in Metern |

- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)  
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (2) zulässig:  
 - Wohngebäude,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 (2) Nach § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
 (3) Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**  
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (0,3), die Anzahl der Vollgeschosse (I) und die Trauf- bzw. Firsthöhe (5,0 m bzw. 10,0 m) festgesetzt.  
 (2) Wenn im Rahmen der HBO vom 18.06.2002 Kellergeschosse und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf den Grundstücken gesichert ist.  
 (3) Bezugsmesspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die vorhandene natürliche Geländeoberfläche. Trauf- und Firsthöhen sind bergseitig zu ermitteln.  
 (4) Die festgesetzte Traufhöhe wird bei dem jeweiligen Gebäude als Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.
- 2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist eine einseitige Grenzbebauung zwingend.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 (1) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.  
 (2) Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptkörper um max. 1,5 m vorspringen oder ausragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptkörpers betragen.
- 2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)**  
 (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Eckgrundstücken können Ausnahmen zugelassen werden.  
 (2) Gemäß § 14 (1) werden Hundezwinger ausgeschlossen.  
 (3) 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 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
 (1) Das Baugebiet ist durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste in der Begründung) auf den Baugrundstücken im Baugebiet insbesondere am Rande zum Außenbereich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.  
 (2) Je 200 m<sup>2</sup> 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 (DIN 18916). Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.  
 (4) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit einer maximal zulässigen Abweichung von 3,0 m vorzunehmen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Verkehrsorganisation kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
 Mauern und tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO**
- 3.1 Dächer**  
 Dachaufbauten sind generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Der Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortsgang beträgt 1,50 m.
- 3.2 Werbeanlagen**  
 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Leuchtreklame unzulässig.  
 (2) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
- 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. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muß nachgewiesen werden.  
 (2) 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.  
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.
- 3.4 Einfriedungen**  
 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind i.V. mit § 16 HessNRG um 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.
- 3.5 Solaranlagen**  
 Solaranlagen sind zulässig.

**4 Hinweise**

**4.1 Denkmalschutz**  
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Kelzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**4.2 Ausbau von Straßen, Geh- und Wirtschaftswegen**  
 Bei dem Ausbau von Straßen, 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.

**4.3 Rückhaltung von Regenwasser**  
 Zisternen und Regenlöcher zur Rückhaltung von Regenwasser und seiner Verwendung zur Gartenbewässerung werden empfohlen. Die Zisternen sollten einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation besitzen; sie sollten unterirdisch oder in Gebäuden untergebracht und mit allen UV-beständigen Anstrich versehen werden.

**Stadt Wanfried**  
 Werra-Meißner-Kreis



**Bebauungsplan Nr. 40**  
**"Das Oberfeld II"**  
 Gemarkung Völkershausen

Maßstab 1 : 500      Stand 28.05.2004

