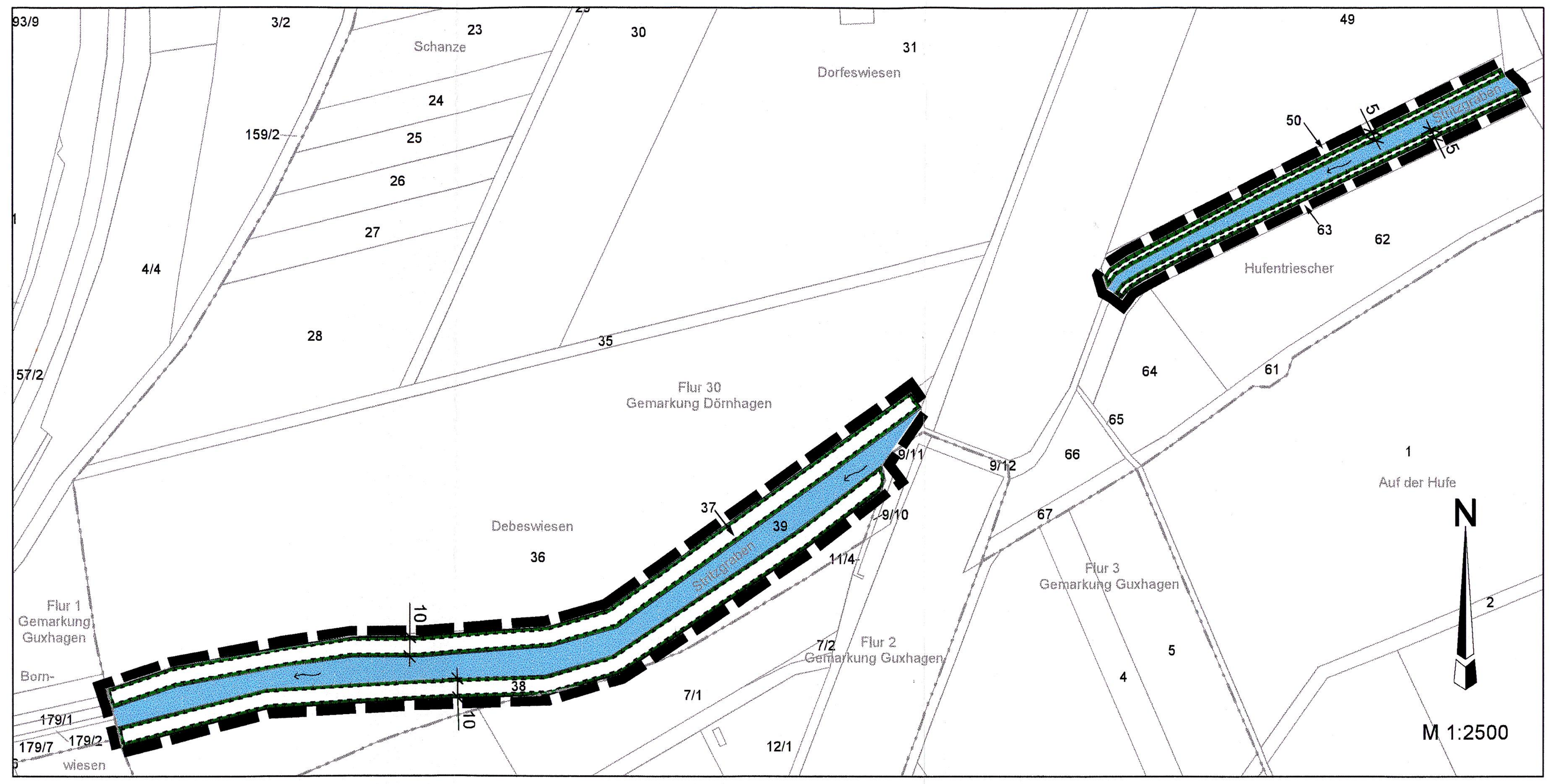
BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "GLOCKENHOFSWEG"
und gleichzeitige 1. Änderung B-Plan Nr. 33 "Rathaus"

MI	a
0,6	1,2
12 m Pultdächer 9 m	0° - 35°

TEIL B - KOMPENSATION



1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus", festgesetzt durch Satzung vom 28.01.1997 (Amtsblatt der Gemeinde Fuldabrück vom 07.05.1997), außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 6 BauNVO)

MI — **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
Einzelhandel ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10% und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen der Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die maximale Grundflächenzahl wird im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.
Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

GFZ — **Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet auf 1,2 festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise nicht mit einzubeziehen.

GH — **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet auf 12,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb der Flächen des Mischgebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Gebäudelängen bis 60 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze).

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, gemäß § 12 BauNVO zulässig, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, werden ausgeschlossen.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

LW — **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg

1 — In diesem Abschnitt ist innerhalb der Wegeparzelle eine versiegelte Fahrbahn von max. 5 m Breite zulässig.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumart sind Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16, zu verwenden.
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und die Gesamtzahl eingehalten wird.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im TEIL B - KOMPENSATION

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Entlang des Stritzgrabens ist innerhalb der Flurstücke Nr. 37 und 38 (Flur 30) beidseitig ein 10 m breiter Uferrandstreifen mit Ufergehölzen sowie innerhalb der Flurstücke Nr. 50 und 63 (Flur 30) beidseitig ein 5 m breiter Uferrandstreifen mit Ufergehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind nach dem der Begründung beigefügten Pflanzschema anzulegen. Die Gehölze sind im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
GRZ	GFZ
max. Gebäudehöhe	Dachneigung

1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" vom 09.05.1997

Wasserschutzgebiet - Zone III

Stritzgraben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

37/4 — **Flurstücksnummer**

Vermaßung in Meter

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Lärmschutz für schutzbedürftige Räume
Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" i.V.m. der Tabelle 9 "Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß" (siehe Begründung) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für den **Lärmpegelbereich III** erfüllen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen.
Für alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 35° zulässig.

3.2 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie für Flachdächer, die als Terrasse dienen.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

3.3.2 Im Mischgebiet sind mind. 30% der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.3 Nicht befahrbare befestigte Grundstücksfreiflächen wie Wege, Hauseingänge und Terrassen sind, soweit dafür nicht bereits befestigte Flächen genutzt werden, wasser- und luftdurchlässig auszubilden (Platten, Pflaster, wassergebundene Decke).

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.2 Bombenabwurfgebiet
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4.3 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

4.4 Erdwärmepumpen
Die Installation einer Wärmepumpe ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation beim Landkreis Kassel FB 63 Wasser- und Bodenschutz zu stellen.

4.5 Geschützte Allee
Entlang des Glockenhofsweges befinden sich Straßenbäume, die als Allee gepflanzt wurden. Alleen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 31 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Ein notwendiger Antrag auf Ausnahme von den Verboten (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) ist bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel zu stellen.

4.6 Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

4.7 Heizölanlagen
Heizöllageranlagen sind gemäß § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) -Anlagen zum Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen- i. V. m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

4.8 Niederschlagswasser
Für eine Niederschlagswasserversickerung bzw. -einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Bauausführung beim Landkreis Kassel FB 63 Wasser- und Bodenschutz vorzulegen, und der Umfang der vorzulegenden Unterlagen abzustimmen.

4.9 Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht zu Landwirtschaftsflächen einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.) zu beachten.

4.10 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.11 Versorgungsleitungen
Innerhalb des vorhandenen Landwirtschaftsweges (Flurstück Nr. 39) sind E.ON Mitte-Versorgungskabel vorhanden. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit Bäumen ist nicht erlaubt. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit E.ON Mitte abzustimmen.

4.12 Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Dennhausen" der Gemeinde Fuldabrück, OT Dennhausen, Landkreis Kassel. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1981 (StAnz. 16/1981 S. 961) sind zu beachten und einzuhalten.

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.07.2012 übereinstimmen.

Hofgeismar, den 27.07.2072

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar
i. A. [Unterschrift]

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631) und vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" am 29.04.2010 und für den Bebauungsplan Nr. 40 "Glockenhofsweg" am 03.11.2010.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Rathaus" am 05.05.2010 in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 18 und für den Bebauungsplan Nr. 40 "Glockenhofsweg" am 24.11.2010 in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 47.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.09.2010 bis 30.09.2010.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 36 am 08.09.2010

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2010, beteiligt bis 30.09.2010.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2010, beteiligt bis 03.01.2011.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2010.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück am 03.11.2010.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2010 bis einschl. 03.01.2011.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 47 am 24.11.2010.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2011 bis einschl. 30.05.2011

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 16 am 20.04.2011.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 01.09.2011.

Fuldabrück, den 26. Jan. 2012

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück
Dieter Lengemann (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fuldabrück, den 26. Jan. 2012

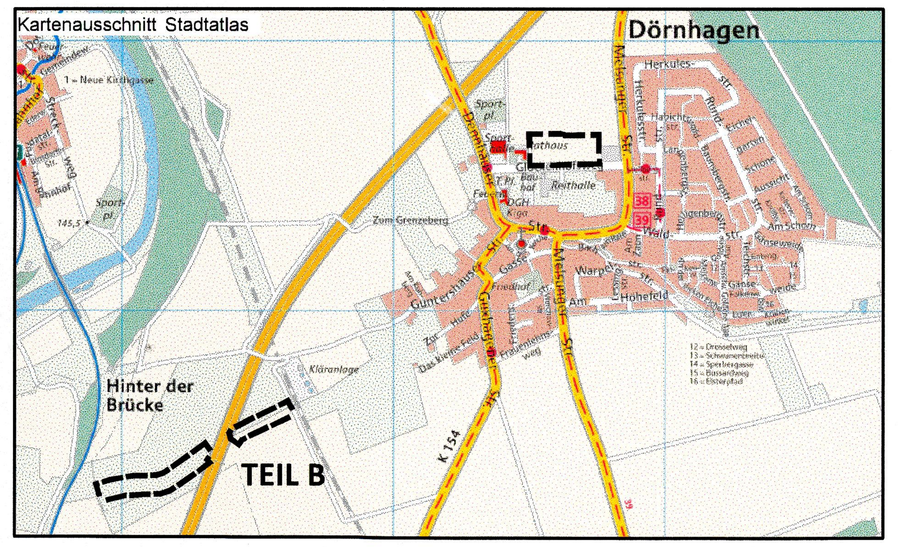
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück
Dieter Lengemann (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2012

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück am 01.09.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 40 "Glockenhofsweg" und gleichzeitige 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 "Rathaus" in der Fassung vom 14.04.2011 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 02.02.2012.

Fuldabrück, den 01.02.2012

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück
Dieter Lengemann (Bürgermeister)



Gemeinde Fuldabrück

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "GLOCKENHOFSWEG"
und gleichzeitige 1. Änderung B-Plan Nr. 33 "Rathaus"

Ortsteil Dörnhagen

Stand: 14. April 2011 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSBÜRO pwf
Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: info@pwf-kassel.de