

- ### Planzeichenerklärung
- Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**
 ■■■■ Grenze des Bebauungsplans Nr. 31
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 (WA) Allgemeines Wohngebiet
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**
 ■■■■ Baulinie
 ■■■■ Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 ■■■■ nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Füllschema der Nutzungsschablone**
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 ■■■■ Straßenverkehrsfläche
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
 ■■■■ Private Grünfläche
 (Pg) Privatgarten (Gh) Gehölzsaum
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)**
 ■■■■ Kompensationsflächen / Anlage einer Obstbaumwiese
 - Nachrichtliche Übernahme**
 ■■■■ Flurstücke ■■■■ Gebäude lt. ALK
 ■■■■ Flurgrenze
 - Sonstige Planzeichen**
 ← → Firstrichtung
 ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - - - - - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 ◆ ◆ ◆ Rohrfermleitung (A) Abfallbehälterstandplatz

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind Nutzungen, welche ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

	WA
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)	0,4
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	4,5 m
Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	8 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	I

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Trauf-/Gebäudehöhe WA: Der Bezugspunkt der zulässigen max. Trauf-/Gebäudehöhe baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der neuen Erschließungsstraße. Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite; abweichend davon erfolgt die Höhenermittlung bezüglich der beiden nördlichen Grundstücke an der dem Wendehammer nächstgelegenen Gebäudeecke.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)**
 Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet.
 Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
 Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser gebaut werden (§ 23 (2+3)).
 Zulässige Dachformen sind Satteldach SD, Pultdach PD, Flachdach FD und Gründach GD.
 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 20° bis 40°, bei Pultdächern 10° bis 20°.
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.
 Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Auf dieser Fläche ist eine extensiv gepflegte Streuobstwiese aus verschiedenen, robusten, hochstämmigen Sorten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Pflanzabstand im Verbund von 10 m x 10 m.
 Eine sporadische Mahd oder auch extensive Beweidung kann nach der Brut- und Setzzeit (15. März bis 30. Juni) erfolgen.
- Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 Die als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Grünflächen sind keine baulichen Anlagen oder andere Nebenanlagen zulässig. Privatgärten (Pg), sind als Grünfläche anzulegen, der Gehölzsaum (Gh) ist dicht mit standortheimischen Gehölzen mindestens 2-reihig zu bepflanzen.
- Baugebot gem. § 176 BauGB**
 Unter Hinweis auf § 176 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von Wirksamkeit des Kaufvertrages und Fertigstellung der Erschließung sind die betroffenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu bebauen.
 Der Eigentümer wird durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet, sein Grundstück innerhalb oben genannter Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

Gestaltung der Freiflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Als solche gelten mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, auf denen die dauerhafte Vegetation einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigung
 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken).

Oberflächenwasser
 Im Wohngebiet sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, sofern wasser- und bodenrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel abzustimmen.

Einfriedigungen
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Zäune aus Drahtgeflecht und Holzzäune sind straßenseitig intensiv mit Laubgehölzen einzurünnen.

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze
 Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen durch Integration in andere bauliche Anlagen oder Umpflanzung mit Hecken.

Hinweise:

Ver- und Entsorgung
 Vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Wasser- und Bodenschutz
 Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) hingewiesen.
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Heizöläger und Wärmepumpen
 Heizölägeranlagen sind gemäß § 47 Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAWS) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erdwärmesonden ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz
 Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundsicherung) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.
 Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten gemäß einschlägiger Bestimmungen einzuhalten.

Denkmalpflege
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)
 Die Gemeindevertretung von Helsa hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 Helsa / OT Helsa "Hinter dem Stubberg" gem. § 2 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB am 20.07.2023 beschlossen.
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Helsa, den

.....
 Bürgermeister Schönemann

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden. Ihr wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Helsa.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über das Vorhaben unterrichtet und mit einer Frist vom bis zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert worden.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung von Helsa vom

Helsa, den

.....
 Bürgermeister Schönemann

Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Die Gemeindevertretung von Helsa hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom bis Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Helsa.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom mit einer Frist vom bis um Stellungnahme zur Planung aufgefördert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

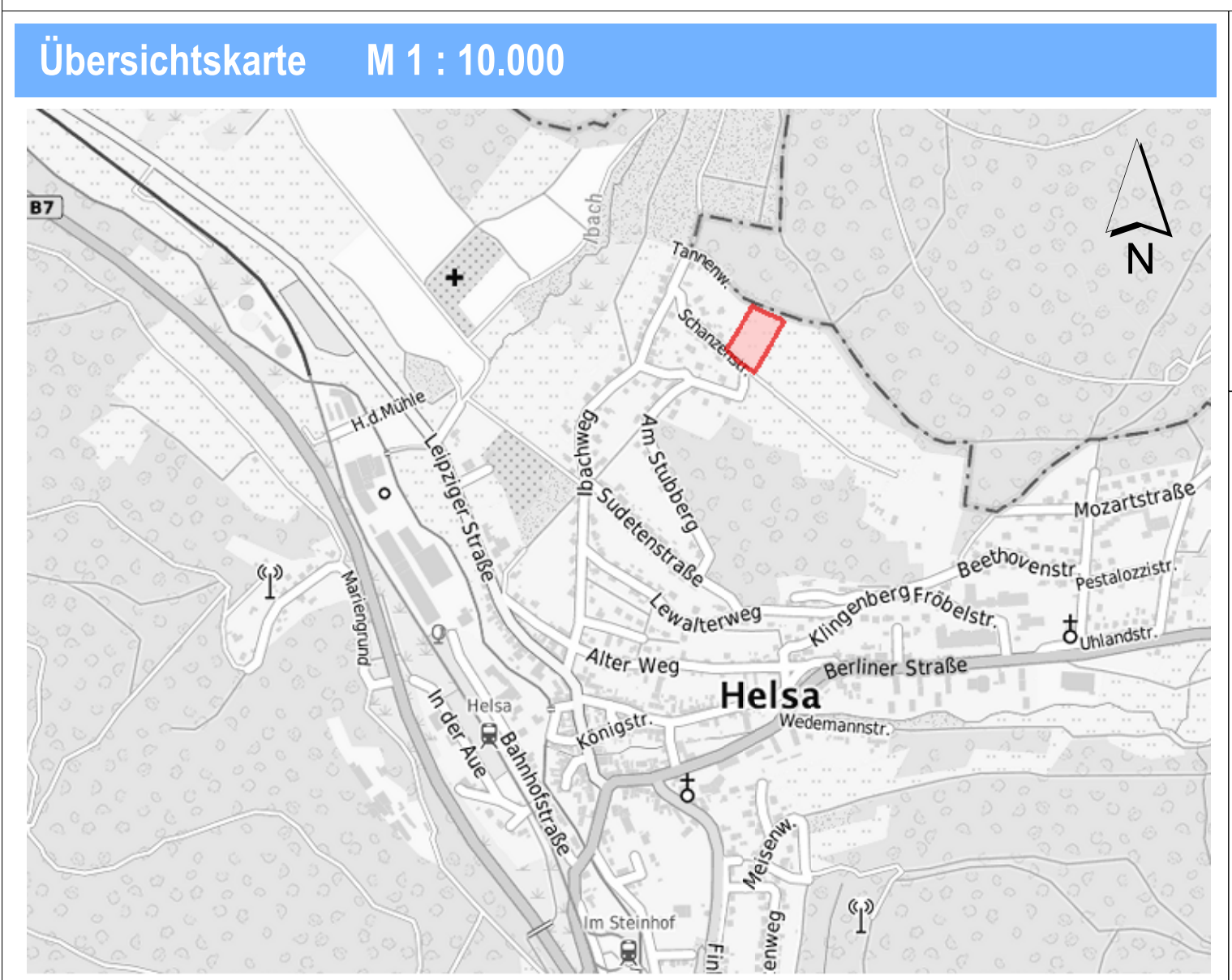
Helsa, den

.....
 Bürgermeister Schönemann

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung
 Die Gemeindevertretung von Helsa hat am die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
 Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Helsa, den

.....
 Bürgermeister Schönemann



- ### Rechtsgrundlagen
- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

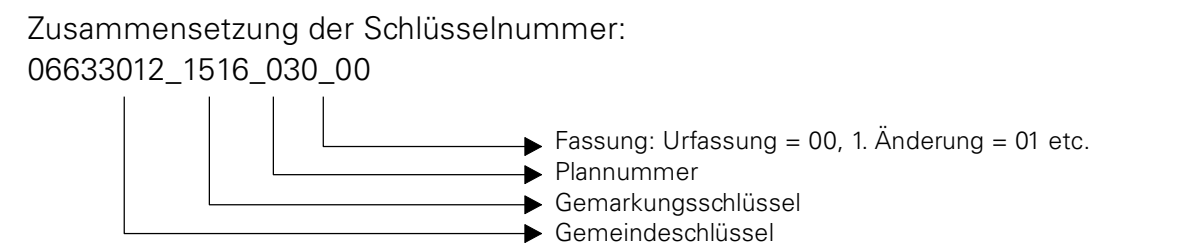
Übereinstimmungsvermerk

Gemeinde: Helsa Gemarkung: Helsa
 Flur: 12 Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Korbach, den

.....
 Amt für Bodenmanagement Korbach



Auftraggeber:  **Gemeinde Helsa**

Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 31, "Hinter dem Stubberg"**
 Helsa | OT Helsa
 - Entwurf -

Planersteller:  **INGENIEURBÜRO WENNING**
 Landschaftsarchitektur
 Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639
 Mail: kontakt@ib-wenning.de

Schlüsselnummer	Bearbeiter	Maßstab	Papiermaß	Stand
06633012_1516_31_00	Wetzel	1 : 500	980 mm x 470 mm	17.01.2024