

**1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)  
Teilfläche 1 - Überbaubare Grundstücksfläche
- Teilfläche 2 - Erschließungsflächen: Straßen, Wege, Höfe
- Teilfläche 3 - Gärtnerische Anlagen und Vegetationsflächen
- Teilfläche 4 - Kompensationsflächen, Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung

**Sonstige Planzeichen**

- Bemaßung in Metern
- Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
- Flurstücksgrenzen
- Stromleitungen
- Telekomleitungen
- Mischwasserkanal mit Anschlussstelle
- Sichtdreiecke nach RASt 06

**Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':**

Grundflächenzahl	0,6	o	Bauweise
	FH= 10 m		Firsthöhe in Metern

**Rechtsgrundlagen**

**BauGB:** Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.  
**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**PlanZV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**HBO:** Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Gemeinde Waldkappel  
 Gemarkung Mäckelsdorf  
 Flur 5  
 Maßstab 1 : 500

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

Hornberg (Efze), den .....

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Geltungsbereich**  
 Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umspannt jeweils Teile der Flurstücke 42/5 und 100/45, Flur 5, Gemarkung Mäckelsdorf und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.2 Zulässigkeitserklärung**  
 Im festgesetzten Geltungsbereich ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ein Wohnhaus mit Werkstatt und Lagergebäuden mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen wie Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Gartenflächen auf Freiflächen zulässig.  
 Die Gesamtfläche teilt sich in die folgenden 4 Teilflächen auf:  
 In Teilfläche 1 sind die gemäß Vorhabenplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellte Gebäude für Wohnungen, Lagergebäude, Garagen, Terrassen und Hofflächen zulässig.  
 In Teilfläche 2 ist die Versiegelung der Freiflächen für Erschließungsanlagen, Straßen, Wege und Höfe zulässig. Die Teilfläche 3 lässt Grundstücksfreiflächen zu, die gärtnerisch zu gestalten sind, inkl. Vegetationsflächen für Baum- und Strauchpflanzungen.  
 Die Fläche 4 setzt die naturschutzrechtliche Kompensation fest, die Fläche wird mit Unterhaltungsfestsetzungen belegt.  
 Für die 4 Teilbereiche gelten die entsprechenden ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

**2.3 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen**  
**2.3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)**  
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,6) und die Firsthöhe (10,00 m) festgesetzt.  
 Für die Teilfläche 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bezogen auf die Teilfläche 1 festgesetzt, weitere Flächen dürfen bis zu insgesamt 90 % als Funktionsflächen versiegelt werden.  
 Für die Teilfläche 2 ist eine Überbauung von 100 % (GRZ 1,0) zulässig.  
 Bezugsfläche für die Festsetzung der Firsthöhe ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes in der Mitte der nördlichen Fassade des jeweiligen Gebäudes. Die festgesetzte Firsthöhe wird von der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion bzw. der fertigen Dachkante gemessen.  
 Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine und Entlüftungsrohre, dürfen die Firsthöhe um bis zu 2,0 m übersteigen.

**2.3.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
 (1) Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es gelten die gem. Baugrenzen festgesetzten Abstände zu den Grundstücksgrenzen.  
 (2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**2.3.3 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)**  
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**2.3.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**  
**Nutzung von Solarenergie**  
 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 30 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

**2.3.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**Außenbeleuchtung**  
 (a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.  
 (b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.  
 (c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen von der zugeordneten OK Fußboden Erdgeschoss begrenzt.  
 (d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**2.3.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 (1) Die festsetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiese zu bewirtschaften. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Das Mulchen ist unzulässig. Die Anwendung von Dünger und Herbiziden ist unzulässig.  
 (2) Innerhalb der festsetzten Flächen für Maßnahmen sind die zeichnerisch festgesetzten hochstämmigen Obstbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der jeweilige Baum zu ersetzen.  
 (3) Die nicht überbauten Grundstücksteile, Teilfläche 3, sind gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit Hecken oder Anpflanzungen gemäß Artenliste (s. Anhang zur Begründung) anzulegen bzw. einzusäen. Im Westen und Süden der Grundstücksfläche sind gem. zeichnerischer Festsetzung einheimische und standortgerechte Strauchpflanzungen im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m und mind. 3-reihig versetzt anzulegen.

**3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

**3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung**  
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück 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 Anpflanzungen auf dem Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
 (3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.  
 (4) Die Erschließungsflächen und -wege sind - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszustatten.

**3.2 Werbeanlagen**  
 (1) Werbeanlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.  
 (2) Leuchtreklame ist unzulässig.  
 (3) Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.  
 (4) Fremdwerbung ist unzulässig.

**3.3 Einfriedungen**  
 Bei den Grundstückseinfriedungen sind Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten sind, nach Maßgabe der RASt-2006 bzw. der zuständigen Straßenverkehrsbehörde / der Stadt einzurichten. Die RASt-2006 ist bei der Stadt einsehbar.

**4 Hinweise**

**4.1 Archäologischer Denkmalschutz**  
 Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Waldkappel oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Werra-Meißner erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzversetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**4.2 Altlasten/Bodenschutz**  
 (1) Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.  
 (2) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.  
<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen

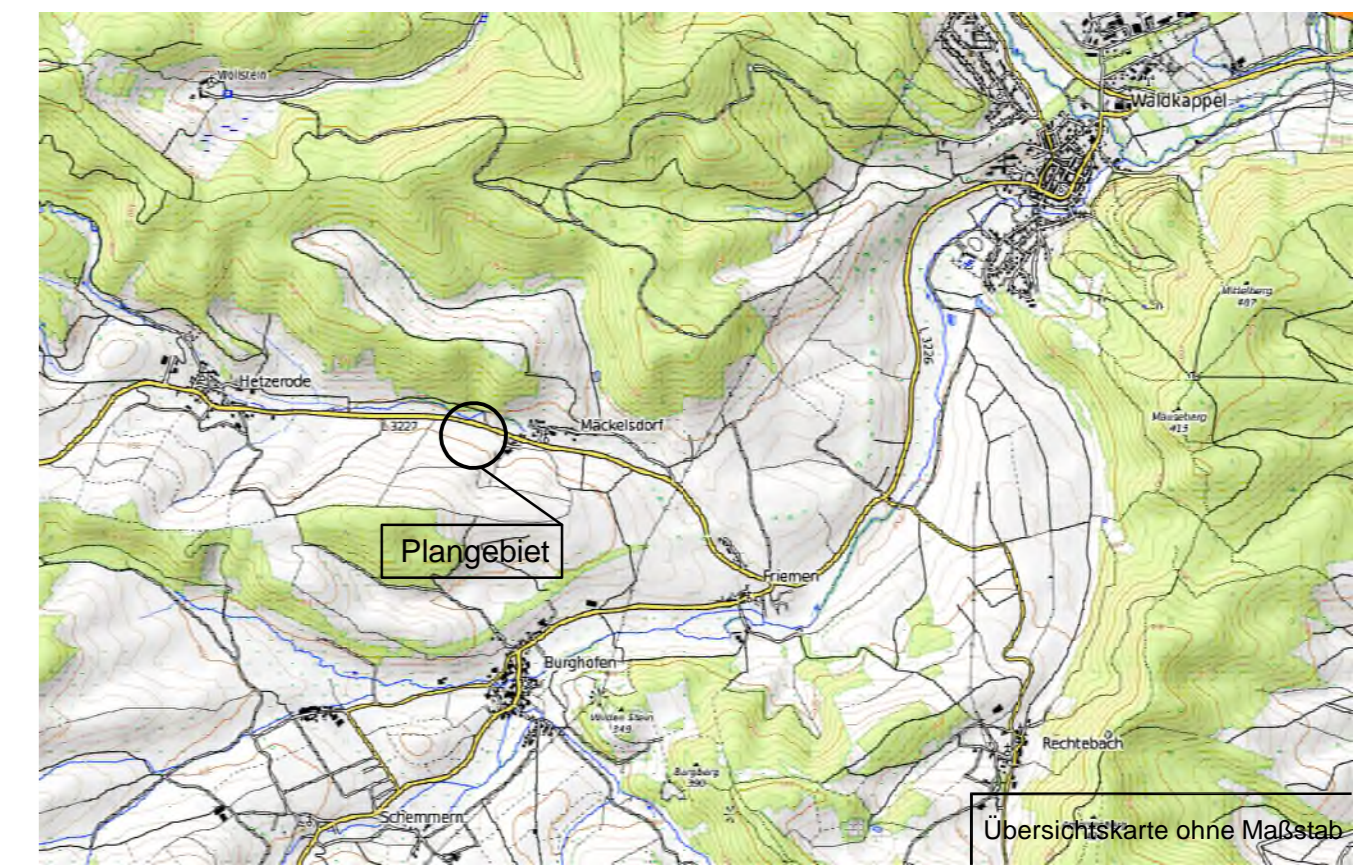
**4.3 Artenschutzrecht gem. § 39 bzw. § 44 (5) BNatSchG**  
 Es sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, insbesondere die Brut- und Setzzeit zwischen dem 01.03. bis 30.09. eines Jahres.

Stadt Waldkappel  
 Werra-Meißner-Kreis



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43  
 'Birkenweg 5'  
 Gemarkung Mäckelsdorf**

Maßstab 1 : 500 Stand 01/2023



Quelle: Open Topo Map

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, 'Birkenweg 5', Gemarkung Mäckelsdorf, gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben über die Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden jeweils gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich mit den Hinweisen amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 'Birkenweg 5', Gemarkung Mäckelsdorf am ..... als Satzung beschlossen.

Waldkappel, den .....  
 Der Magistrat der Stadt Waldkappel  
 .....  
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, 'Birkenweg 5', Gemarkung Mäckelsdorf entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel am ..... beschlossenen Satzung.

Waldkappel, den .....  
 Der Magistrat der Stadt Waldkappel  
 .....  
 Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, 'Birkenweg 5', Gemarkung Mäckelsdorf ist am ..... 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**.

Waldkappel, den .....  
 Der Magistrat der Stadt Waldkappel  
 .....  
 Bürgermeister

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Stadt Waldkappel

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung  
 Bahnhof Str. 21 · 37218 Witzhausen · Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

Amt für Bodenmanagement Hornberg/Efze  
 Im Auftrag  
 .....