

Gemeinde Waldkappel  
 Gemarkung Waldkappel  
 Flur 28  
 Maßstab 1 : 500

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

Homburg (Efze), den .....

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44, 'Am Sportplatz', Gemarkung Waldkappel am ..... als **Satzung beschlossen**.

Waldkappel, den .....

Der Magistrat der Stadt Waldkappel .....

Bürgermeister .....

Die vorliegende Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44, 'Am Sportplatz', Gemarkung Waldkappel entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldkappel am ..... beschlossenen Satzung.

Waldkappel, den .....

Der Magistrat der Stadt Waldkappel .....

Bürgermeister .....

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44, 'Am Sportplatz', Gemarkung Waldkappel 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 .....

### 1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

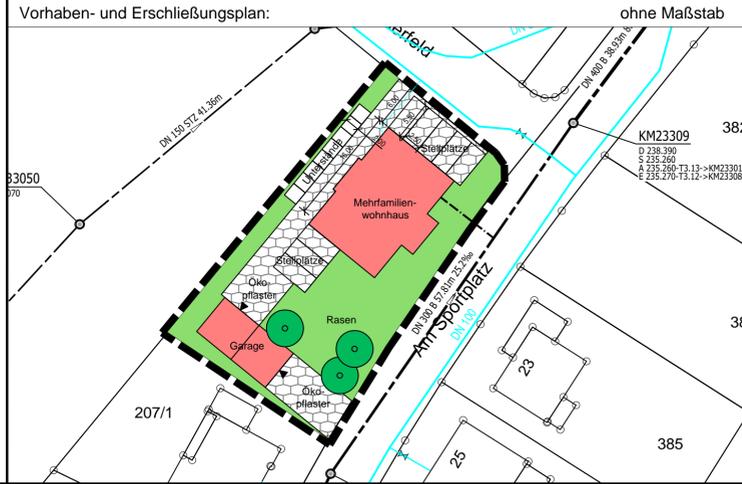
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstwert, (§§ 16 u. 19 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, §§ 16 BauNVO
  - FH = 12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, §§ 16 u. 18 BauNVO; FH = Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - O Offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
  - Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen
  - GNG Gemeinschaftsnebengebäude
  - Geplante Bebauung Wohnhaus
  - 39/1 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
  - Bernaßung in Metern
  - Flurstücksgrenzen

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Grundflächenzahl	WA	Geschossigkeit
	0,4 III	
Bauweise	O	Firsthöhe in Metern
	Ed	
	FH= 12 m	

**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.

### Vorhaben- und Erschließungsplan: ohne Maßstab



### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 (1) bis (3) zulässig:  
 - Wohngebäude,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Anlagen für Verwaltungen.  
 (2) Unzulässig sind  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)  
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,4), die Anzahl der Vollgeschosse (III) und eine maximale Firsthöhe (12,0 m) festgesetzt.  
 (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.  
 (3) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf das natürlich anstehende Gelände in der Mitte der Fassade an der Straße "Am Sportplatz" zugewandten Seite.  
 (4) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.  
 (5) Der Vorhabenplan auf der Planzeichnung sowie der Gestaltungsplan im Anhang der Begründung sind verbindlich zu beachten.
- 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 einseitige Grenzbebauung zwingend.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
 Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)  
 Garagen und Nebenanlagen sind gemäß Vorhabenplan zulässig.
- Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)  
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische 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**  
 (1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 50 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.  
 (2) Freianlagen als einziger Nutzungszweck sind unzulässig.
- 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 vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.  
 (d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
 (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens im Folgejahr der Baumaßnahme 3 hochstämmige Bäume der Qualität 3 xv, 12/14 zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.  
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.  
 (3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.  
 (4) Der Baumschutz auf Baustellen gilt auch für Gehölze, die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzen und dessen Äste oder Wurzeln in der Geltungsbereich hineinragen können.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO**  
**3.1 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 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 Rasengittersteinen zulässig.  
**3.2 Werbeanlagen**  
 (1) Leuchtreklame ist in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.  
 (2) Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe eines Gebäudes maximal aber 4,5 m über der OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.  
 (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 4 Hinweise

- 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 Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Altlasten - Bodenschutz**  
 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.  
 Bei Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebene Merkblatt "Bodenschutz für Bauausführende" zu beachten.  
<https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen
- Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**  
 Es sind die Bestimmungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, insbesondere die Brut- und Setzzeit. Die Beseitigung des Laubbaumes darf nur in der Vegetationsruhe, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.
- Rechtskraft**  
 Mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Sportplatz“ wird der entsprechende Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sport- und Freizeit-gelände Schemmerfeld“ unwirksam.  
 Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Stadt Waldkappel  
**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung  
 Bahnhof Str. 21·37218 Witzzenhausen · Tel.: 05542/920310  
 Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de



## Entwurf

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 'Am Sportplatz' Gemarkung Waldkappel

Maßstab 1 : 500 Stand 01/2024

