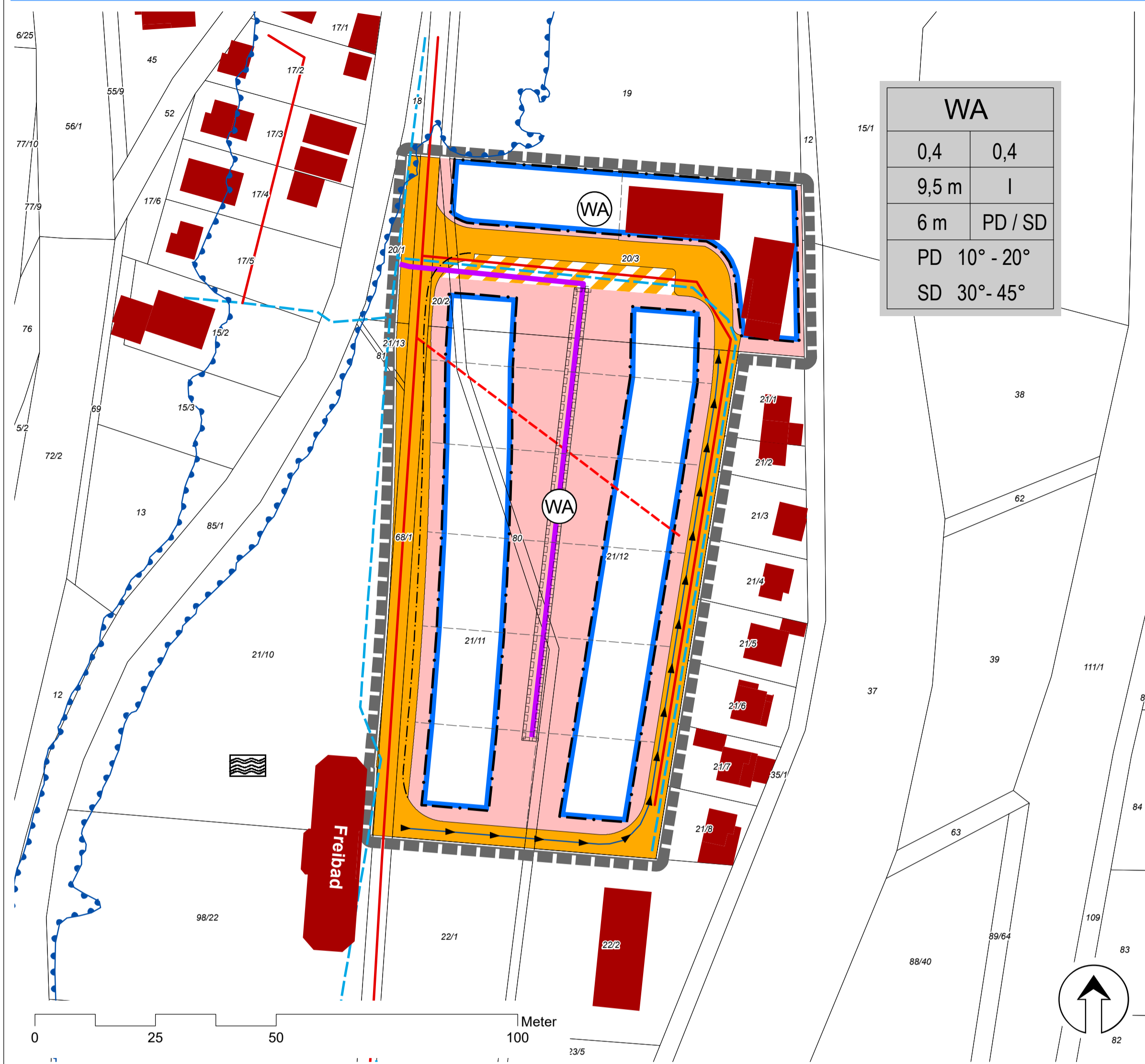


Planzeichnung M 1:750



Planzeichenerklärung

- Grenzen (§ 9 (7) BauGB)**
 ■■■■ Grenze des Bebauungsplans Nr. 30
- 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)**
 ● Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 ● Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
 ■ Straßenverkehrsfläche
 ▨ Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6a) BauGB)**
 ■ Dargestellte Überschwemmungsgebietsgrenze gem. VO vom 31.08.2018
- Sonstige Planzeichen**
 - - - Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - - - Trennlinie Gehweg
 ■ Geplanter Stauraumkanal
 ▨ Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 ■ Straßenabschnitt mit Einbahnstraßenregelung
 ■ Freibad
- Nachrichtliche Übernahme**
 ■ 32/1 Flurstücke mit Flurstücksnummer
 ■ Gebäude lt. ALK
 - - - Vorhandener Abwasserkanal (in Betrieb)
 - - - Vorhandener Abwasserkanal (stillgelegt)
 - - - Vorhandene Trinkwasserleitung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. 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.

2. 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 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	9,5 m
Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	6 m
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	1

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 Gebäudehöhe WA: Der Bezugspunkt der zulässigen max. Gebäudehöhe (9,5 m) baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Sportplatzweg". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite.

3. 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. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
 Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
 Zulässige Dachformen sind Pultdach PD und Satteldach SD.
 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 30° bis 45°, bei Pultdächern 10° bis 20°. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.
 Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

4. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6-6a) BauGB)

Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG:
 Bauliche Veränderungen (Aufschüttungen, Errichtung von Bauwerken etc.), die zu einem Verlust an Retentionsraum führen können, sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ100 untersagt. Ausnahmen hiervon können im Zuge eines Genehmigungsverfahrens bei den zuständigen Fachbehörden erwirkt werden. Ferner können auch in den angrenzenden, für Bebauung vorgesehenen Flächen besondere Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen (z.B.: Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe, besondere Schutzvorkehrungen für Keller etc.) nähere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene Fläche umfasst das Recht des Versorgungsträgers "Gemeinde Helsa", die unterirdischen Leitungen des Stauraumkanals sowie Revisionsschächte o.ä. zu verlegen und zu unterhalten. Dieser dient der Ableitung des anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwasser aus den angrenzenden Privatgrundstücken. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb des Stauraumkanals beeinträchtigen oder gefährden.

6. 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 (§ 81 HBO)

Gestaltung der Freiflächen

Mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe Begründung).

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).

Einfriedungen

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

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze

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

Hinweise:

Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach § 21 Denkmalschutzgesetz. Bei entsprechenden Funden ist das Hessische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel unverzüglich zu unterrichten, die Entdeckungslatte ist 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ver- und Entsorgung

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

Heizölkeller und Wärmepumpen

Heizölkelleranlagen sind gemäß § 47 Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAVs) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erwärmesonden 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.

Wasserschutz und Entwässerung

Das Plangebiet wird vom Überschwemmungsgebiet der Losse berührt. Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes. Bei Kellerbauten ist der natürliche Grundwasserpegel zu berücksichtigen, evtl. sind Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, z.B. Einbau von Rückstaueinrichtungen.
 Es ist vorgesehen, das Neubaugelände im Trennverfahren zu entwässern. Die verunreinigten Abwässer sind durch Anschluß an die im "Sportplatzweg" vorhandene Abwasserleitung abzuführen. Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist dem Stauraumkanal zuzuführen oder kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel spätestens 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.

Schallschutz

Gem. Verkehrslärmkartierung 2017 (lt. Lärmwiewer HLUNG) weist der Geltungsbereich, auf Grund der Nähe zu Haupt- und Nebenverkehrsstraßen, einen Verkehrslärm im Grenzbereich zu den Empfehlungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" aus. Bei Bedarf sind im Planungsprozess und später bei der Ausführung bauliche und sonstige schallschutztechnische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen bzw. festzusetzen.
 Eine saisonale Lärmbelastung durch die Nutzung des angrenzenden Freibads ist nicht ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)

Die die Gemeindevertretung Helsa hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Alter Sportplatz" gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2018 beschlossen. Der Plan soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss wurde am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Helsa, den

 Bürgermeister Küthe

Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die die Gemeindevertretung Helsa hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am 26.04.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 25.10.2018. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom 01.11.2018 bis 03.12.2018. 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 23.10.2018 mit einer Frist vom 25.10.2018 bis 28.10.2018 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Helsa, den

 Bürgermeister Küthe

Abwägung und erneute Offenlegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die die Gemeindevertretung Helsa hat am 20.12.2018 die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und aufgrund der Änderungen die erneute Offenlegung Bauleitplanentwurfes gem. § 4a (3) BauGB am 20.12.2018 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der erneuten Offenlegung Stellungnahmen zur geänderten Planung abgegeben werden können. Die erneute Offenlegung erfolgte vom bis Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Helsa.

Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom mit einer Frist vom bis um Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Helsa, den

 Bürgermeister Küthe

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung

Die die Gemeindevertretung Helsa hat am die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 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.

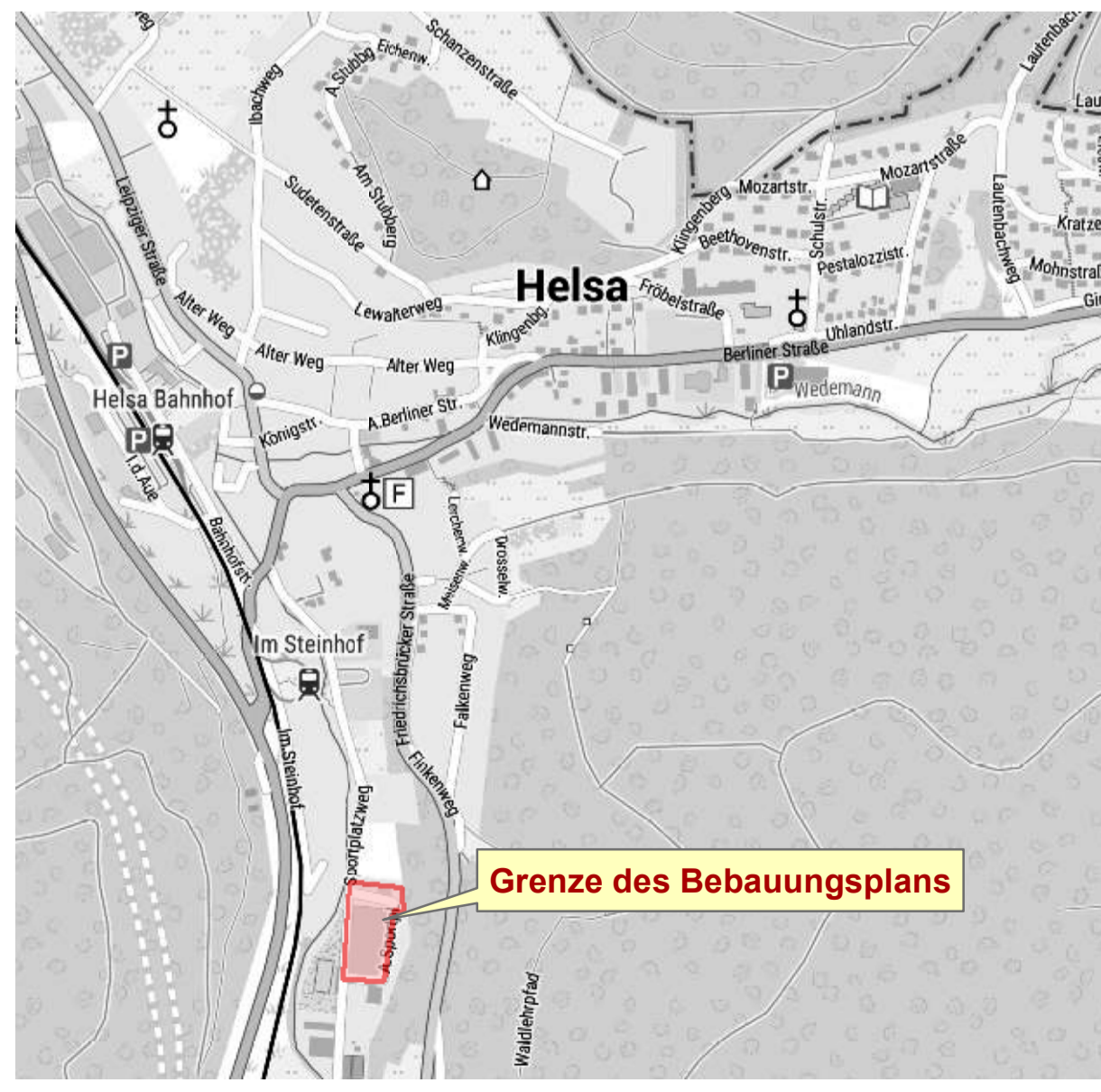
Helsa, den

 Bürgermeister Küthe

Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
 - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974)

Übersichtskarte M 1:10.000



Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: 09/2017) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hofgeismar, den

 Amt für Bodenmanagement Korbach, Hofgeismar

Bauleitplanung der Gemeinde Helsa

Bebauungsplan Helsa Nr. 30
 "Alter Sportplatz Helsa"
 - Entwurf -

Auftraggeber: Gemeinde Helsa

Planersteller: Ingenieurbüro Wenning
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639
 Mail: kontakt@b-wenning.de

Schlüsselnummer: 06633012_1516_030_00	Zeichner: Wetzel	Maßstab: 1:750	Datum: 28.01.2019
---	----------------------------	--------------------------	-----------------------------

