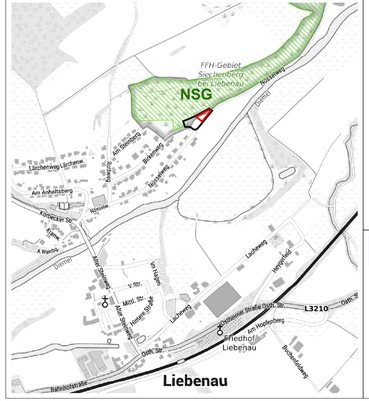
Planzeichnung M 1 : 500

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Übereinstimmungsvermerk

Gemeinde: Liebenau **Gemarkung:** Liebenau
Flur: 7 **Maßstab:** 1 : 500

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

Hofgeismar, den .....

Amt für Bodenmanagement Korbach
- Außenstelle Hofgeismar -

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)

Planzeichen

1. Grenzen

Grenze des Bebauungsplans Nr. 6.2

Grenze der 1. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) BauGB)*

SO FHG — Sonstige Sondergebiete "Ferienhausgebiet" *(§ 11 BauNVO)*

3. Bauweise, Baugrenzen *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)*

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	max. talseitige Traufhöhe
GFZ	max. Gebäudehöhe

4. Grünflächen *(§ 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB)*

Private Grünflächen - Freizeitgärten

5. Sonstige Planzeichen | nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3/1 — Flurstück lt. ALK

Gebäude lt. ALK

Flurgrenze lt. ALK

Grenze des Überschwemmungsgebietes nach HWG

zu erhaltender Baum

H — Löschwasserentnahmestelle / Hydrant

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan Nr. 6.2 "Nösselweg" der Stadt Liebenau, STT Liebenau, vom 31,03.1998

§ 1
Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden der Ortslage von Liebenau an Wohnbebauung an. Im Osten wird der Bereich durch den Nösselweg im Norden und Westen von einem Naturschutzgebiet begrenzt. Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Plan dargestellt.

§ 2
Planungsziel

Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen, nicht genehmigten Baubestandes.

§ 3
Festsetzungen

3.0 Festsetzungen für Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
(1) Auf den festgesetzten Flächen mit Kennzeichnung "private Grünflächen / Freizeitgärten" sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck des Gartengebietes dienen.
(2) Auf jeder Parzelle ist eine ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte bauliche Anlage zulässig, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf.
(3) Auf den privaten Grünflächen ist die Nutzung als "Freizeitgärten" sowie als "Wiesen und Weiden" (ausgenommen ist Großviehhaltung) zulässig.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
(1) Auf Gartengrundstücken ab einer Größe von mind. 600 m² Grundstücksfläche ist ein Gartenhaus bzw. eine Gerätehütte in einfacher Ausführung zulässig. Die Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz darf die GRZ von 0,07 nicht überschreiten.
(2) Die höchstzulässige Grundfläche je Hütte darf 24 m² einschl. überdachtem Freisitz nicht überschreiten.
(3) Bei einer Grundstücksteilung ist auf geteilten Grundstücken eine bauliche Nachverdichtung nicht mehr möglich

3.2 Besondere Festsetzungen
(1) Die max. Firsthöhe der Gartenhäuser wird auf höchstens 3,50 m festgesetzt.
(2) Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Gartengrundstück zulässig, wenn es 5 m² Grundfläche bzw. 9 m³ umbauten Raum nicht überschreitet.
(3) Geflügel- und Kaninchenhaltung ist in dem Gartengebiet in einem gebietsverträglichen Maß zulässig. Hierfür erforderliche Gebäude sind auf die in Nr. 3.1 (2) angegebene Grundfläche anzurechnen.
(4) Die Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze ist zulässig.
(5) Einfriedungen sind in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 3 m und neu errichtete Holz- sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
(6) Die Erschließung des Gartengebietes (Wasser, Abwasserkanal befestigte Zufahrt) ist gegeben.
(7) Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
(8) Der vorhandene Gehölzbestand ist zu pflegen und zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zulässig.
(9) Je Grundstück sind 2 Obstbäume oder Sträucher zu pflanzen. Wenn die gärtnerische Nutzfläche zu klein ist, kann hiervon abgesehen werden, wenn eine weitere Bepflanzung nicht möglich ist.
(10) Der Ausgleich ist auf unter Beachtung der Absätze (8) und (9) gegeben.
(11) Das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.
(12) Die Dacheindeckung und Außenfassaden sind in dunklem Farbton zu halten.

Hinweise:
(1) Bezüglich der Verwertung und Entsorgung von unbelastetem Erdaushub verweise ich auf die 1. VwV Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.90 sowie den Ergänzungserlaß vom 21.12.92. Danach ist unbelasteter Erdaushub zu verwerten, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird (Massenausgleich) bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (Landschaftsbau, wie z. B. Rekultivierung von Bauschuttdeponien/Lärmschutzwälle). Besteht keine Möglichkeit der Verwertung, ist der Erdaushub zwischenzulagern. Erdaushub ist nur dann unbelastet, wenn seine Herkunft bekannt ist und Verunreinigungen weder augenscheinlich noch geruchlich wahrnehmbar sind und wenn im Zweifelsfall bei begründetem Verdacht nach einer Untersuchung die Orientierungswerte des vorgenannten Erlasses nicht überschritten werden. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist das weitere Vorgehen mit mir abzustimmen.

Gehölzliste für das Gartengebiet:

Bäume:

Vogelkirsche	- Prunus avium	Traubenkirsche	- Prunus padus

Sträucher:

Haselnuß	- Corylus avellana	Geißblatt	- Lonicera perycl ymenum
Holunder	- Sambucus nigra	Hundsrose	- Rosa canina
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Liguster	- Ligustrum vulgare
Weißdorn	- Crataegus monogyna	Feldahorn	- Acer campestre
Brombeere	- Rubus fruticosus	Himbeere	- Rubus idaeus

§ 4
Rechtsgrundlagen

Der weitergeltende Flächennutzungsplan der Stadt Liebenau vom 18.10.1974 sowie die ggf. zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Änderungen.
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Satzung gem. § 8a (BNatSchG, Planzeichenverordnung (PlanZVO), Hess. Bauordnung (HBO), Bundeskleingartengesetz (BKleingG), Hess Gemeindeordnung (HGO), in den zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Planes geltenden Fassungen.
Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministeriums des Innern und des Hess. Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.05.1990 betreffend "Illegale Kleinbauten im Außenbereich".

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Liebenau, den 31. März 1998
Der Magistrat der Stadt Liebenau

Lange
Bürgermeister

Anlagen
Plan mit Begründung

STADT LIEBENAU KREIS KASSEL

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB für den Bereich der 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) BauGB)*

Ferienhausgebiete (SO1 FHG + SO2 FHG) *(§ 10 (4) BauNVO)*
Zulässig ist die Nutzung nach § 10 (4) BauNVO als Ferienhausgebiet.
In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Allgemein zulässig sind:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen gem. o.g. Definition,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Ferienhäuser dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)*

		SO1 FHG	SO2 FHG
Grundflächenzahl GRZ	*(§ 19 BauNVO)*	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	*(§ 20 BauNVO)*	0,4	0,8
Maximale Gebäudehöhe	*(§ 18 BauNVO)*	5,5 m	7,5 m
Maximale Traufhöhe	*(§ 18 BauNVO)*	3 m	5,5 m
Anzahl der Vollgeschosse	*(§ 20 BauNVO)*	I	II

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. Der Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die natürlich gewachsene, talseitige Geländehöhe. Die Gebäudehöhen sind vor Beginn der Bauarbeiten zu ermitteln.

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.
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.
Zulässige Dachformen sind Pultdächer und Satteldächer, sowie Flachdächer, deren Begrünung bindend ist. Als Dacheindeckung sind rotbraune, graue und schwarze Farbtöne zulässig; glänzende oder sonstige farbige Eindeckungen sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.
Aufgrund der naturnahen Lage sind alle Gebäude in Holzbauweise zu errichten oder deren Fassaden mit Holzverschalung zu verkleiden; Anstriche in grellen oder leuchtenden Farben sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

Gestaltung der Freiflächen
Die nicht überbauten 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 sonstige befestigte Flächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken).

Oberflächenwasser
Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück 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.

Hinweise

Bei Funden von Bodendenkmalen (gem. § 19 ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

Heizölageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen: Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen, deren Ausbau zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Naturschutzgebiet „Siechenberg bei Liebenau": Das im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Naturschutzgebiet darf weder durch Bautätigkeiten etc. noch durch die Nutzung des Ferienhausgebietes beeinträchtigt werden. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ist festzulegen, ob die Abgrenzung zum NSG mittels eines landschaftsangepassten Zaunes oder durch eine dichte, dauerhaft zu pflegende Hecke herzustellen ist.

Abfallentsorgung: Das Ferienhausgebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen, die einschlägigen Bestimmungen der „Abfallentsorgung Kreis Kassel" sind zu beachten. Sollte die zum Ferienhausgebiet führende Stichstraße „Nösselweg" nicht den Sicherheitstechnischen Anforderungen für die Sammlung von Abfällen durch die Abfallentsorgung Kreis Kassel entsprechen, sind die Abfallbehältnisse oder der Sperrmüll am Tage der Abfuhr an der mit den Sammelfahrzeugen nächst befahrbaren öffentlichen Straße bereitzustellen. Alternativ zur individuellen Bereitstellung an der nächst befahrbaren Straße können dort zentrale Standplätze für die dauerhafte oder zeitlich befristete Aufstellung von Abfallbehältern und die Ablage von Sperrmüll (baulich) vorgesehen werden.

Löschwasserbereitstellung: Für den Geltungsbereich ist eine angemessene Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.2 "Nösselweg", im Sinne des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB am 13.12.2019 und 27.01.2020 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.03.2020 ortsüblich bekanntgegeben.

Liebenau, den .....

.....
Bürgermeister Munser

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Liebenau hat die Offenlegung der 1. Änderung des B-Plans am 27.01.2020 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 23.03.2020. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom 30.03.2020 bis 01.05.2020. Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Stadt Liebenau.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2020 mit einer Frist vom 24.02.2020 bis 27.03.2020 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Liebenau, den .....

.....
Bürgermeister Munser

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Liebenau hat in Verbindung mit § 51a Hess. Gemeindeordnung am 11.05.2020 die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.2 "Nösselweg" in Kraft.

Liebenau, den .....

.....
Bürgermeister Munser

Auftraggeber:	**Stadt Liebenau**		
Planinhalt:	**B-Plan Nr. 6.2 "Nösselweg", 1. Änderung Liebenau – STT Liebenau** *- rechtsverbindliche Fassung -*		
Planersteller:	**Ingenieurbüro Wenning** LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de		
Bearbeiter: Wetzel	**Ausrichtung:**	**Maßstab:** 1 : 500	**Datum:** 12.05.2020