

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**25. März 2024**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

§ 5a BauNVO i.V. mit

1.1.1 Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe

Von den gemäß § 5a BauNVO (1) genannten, zulässigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig

§ 1 (5) BauNVO

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Die gemäß § 5a BauNVO (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 1 (6) BauNVO

- 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl § 19 (4) S.3 BauNVO  
 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.  
 Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
 Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,0 m festgesetzt.  
 Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.  
 Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen §§ 14 und 23 (5) BauNVO  
 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4 Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- 4.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen  
 Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten. Der Untergrund ist zu lockern.  
 Zusätzlich sind je 2.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 20 Sträucher der Pflanzliste mit einer Mindestpflanzqualität von 1xv 60-100cm sowie 3 Bäume (mind. StU 12-14cm) oder Heister (mind. 2xv 200-250cm) zu pflanzen und zu erhalten.

## 4.2 Artenliste

Als Sträucher	Botanischer Name	Als Heister oder Hochstämme	Botanischer Name
Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylostheum</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier laevigata</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Weißdorn	<i>Crateaegus monogyna</i>		
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	<b>Als Hochstämme 1. Ordnung</b>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Allerhausen'
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Rotesche	<i>Fraxinus Pennsylvanica</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Dornenlose Gleditschie	<i>Geditsia triacanthos</i> 'Inermis'
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Brabanter Silberlinde	<i>Tilia americana</i> 'Brabant'
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Weinrose	<i>Rosa rubuginosa</i>		
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>		
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>		
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>		

## 4.2 Bodenschutz:

Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind vor Verdichtung zu schützen und/oder nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untergrund gründlich zu lockern.

Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Verwertung zuzuführen.

Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen zu befahren und zu bearbeiten.

## 4.3 Geltungsbereich 2: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1a (3) BauGB

### Entwicklung eines Altgrasstreifens

Auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Isthä, Flur 2, Flurstücke 105, 106 und 107) ist auf dem 7,00 breiten Grasstreifen initial eine Ansaat mit autochthonem Saatgut von Extensivwiesen vergleichbarer Standorte in der Umgebung mittels Heumulch oder Heuansaatverfahren durchzuführen. Steht entsprechendes Saatgut nicht zur Verfügung, ist standortangepasstes kräuterreiches zertifiziertes Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 21 – Hessisches Bergland) zu verwenden. Die Ansaatmischung soll etwa 50% Gräser und 50% Kräuter enthalten.

Der Streifen ist in 2 ca. 25 m lange Abschnitte (A und B) zu unterteilen, die jeweils abwechselnd durch Früh- und Spätmahd gepflegt werden.

Beispiel: Mahd Abschnitt A	Mahd Abschnitt B
1. Jahr: Mahd nur zum 1. Schnitt	Mahd nur zum 2. Schnitt
2. Jahr: Mahd nur zum 2. Schnitt	Mahd nur zum 1. Schnitt
3. Jahr: Mahd nur zum 1. Schnitt	Mahd nur zum 2. Schnitt

Die Schnitthöhe bei der Mahd soll 10 cm nicht unterschreiten. Auf der Fläche dürfen keine Dünger, Pflanzenschutzmittel oder Herbizide eingesetzt werden.

## **5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

### **5.1 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik**

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), insofern die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz möglich ist.

### **5.2 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren**

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)

### **1 Fassadengestaltung und Dacheindeckung**

§ 91 (1) Nr. 1

Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, engobierte Dacheindeckung), von denen eine störende Fernwirkung ausgehen kann, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Anlagen zur Solarnutzung, sofern eine möglichst wenig spiegelnde Ausführung gewählt wird.

## C. HINWEISE

### 1. Gehölzschnitt

Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### 2. Hessisches Nachbarschaftsrecht

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen

### 3. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 4. Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

### 5. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „TB Isth“ und Bestandteil der Quantitativen Schutzzone B des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Thermalquelle Bad Emstal“. Die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - **HeNatG**) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

**Stellplatzsatzung** der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.