

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
Ausschluss bestimmter Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO **0,40**
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO **0,60**
Zulässige Höhe baulicher Anlagen **Traufhöhe, bergseitig 7,00 m**
Firsthöhe 12,00 m

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen
Die Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen sind für die bergseitige Traufhöhe die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes (angesetzt wird die mittlere Traufhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des natürlichen Geländes (angesetzt wird die mittlere Höhe) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

- Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

- Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 (1) 23b BauGB
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)
a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeiflächen anzulegen.
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auf dem Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch *Hinweise: Pflanzliste*).

- b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten**
Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

- c) Gehölzrodungen**
Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Vor einer Gehölzbeseitigung sind betroffene Bestände fachkundig auf Nester und Höhlen zu überprüfen.

- d) Durchführung**
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**
Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von **30° bis 45°**
Als **Hauptdachform** sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
Als **Materialien für die Dacheindeckung** der Hauptdächer sind Ziegel oder Dachziegel in rotter bis brauner Farbgebung zu verwenden.

- Abweichend von dieser Regelung werden Garagen** mit einer Dachneigung unter 5° zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist. Wird die Dachfläche als Dachterrasse genutzt, entfällt die v. g. Regelung zur Dachbegrünung.

- Zwergbäume und Dachgauben** sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2,0 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Traufhöhe sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Traufhöhe einnehmen. Dachflächenfenster werden ausnahmsweise zugelassen.

- Fassaden**
Fassaden sind in matten, gedeckten Farbblößen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Natursteinmaterialien auszuführen.

- Grundstückseinfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlattenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

- Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser**
Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt. Folgendes Mindestfahrvolumen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:
 - **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m²**
 - **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

- Die Retentionszisterne** dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltungemenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwasserzuleitungssystem verbunden. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwasserabfuhr. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regen-

wasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwasserentwässerung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

Alternativ wird eine Versickerung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

- 10. Oberflächenbefestigung**
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksflächen in wasserundurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteine, weifugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

- 11. Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (beimstrahlendes warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

- 12. Belange des Verkehrs**
Sichtfelderbereiche
Im Zufahrtbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Ederseestraße (B 251) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) für die Anfahrt erforderlichen Sichtfelderbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Kreisstraße von jeglicher Bepflanzung, sichelndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfelderbereiche zu beachten.

- Oberflächenentwässerung**
Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 13. Parkplätze/Stellplatzflächen**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen* (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

- 14. Trinkwasser- und Heilquellen schutzgebiete**
Der Geltungsbereich liegt
 - in der Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Erstal/Orsteil Sand" der Thermalwasser Erstal GmbH & Co. Betriebs AG in Erstal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geändert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WSG-ID 633-124; StAnz. 1/1988 S. 33),
 - in der festgesetzten Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I und II Kirchberg (WSG-ID 634-114; StAnz. 5/77 s. 352),
 - im Bereich des TB III + IV Kirchberg, Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg, Zone III, festgesetzt mit Verordnung vom 04.08.1986 (StAnz. 33/1986, S. 1612).
 Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

- 15. Sicherung von Bodendenkmälern**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- 16. Bodenschutz**
Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).
Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

- Merkblätter** des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):
- „Bodenschutz für Bauausführende“
 - „Bodenschutz für Hausbauer“
- DIN-Normen:**
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
 - DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
 - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

- Verwertung von Erdaushub**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

- Bei der Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden** ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

- 17. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr**
Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 für 20-t Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

- 18. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 39 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

- Einzelbäume, großkrönig** (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

- Bäume, (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
 - Carpinus betulus 'Fastigata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)
 - Acer rubrum (Rot-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

- Einzelbäume, mittel- und kleinkrönig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus laevigata Paul's Scarlet (Rötdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Holzbirne)
 - Pyrus communis (Holzbirne)

- Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnus
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Comus sanguinea (Hartweigel)
 - Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- Heckengehölze 1 Stck./m²**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Prunus communis (Wildbirne)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldeisen)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera caprifolium (Leitgebst)
 - Parthenocissus tricuspidata („Veitch“)

- Schling- und Rankpflanzen**
- Clematis radicans (Amerik. Klettertrompete)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera caprifolium (Leitgebst)
 - Polygonum aubertii (Kletterich)

- 19. Inkrafttreten**
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - Sichtdreieck

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichengesetz (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“, Stadtteil Bründersers, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2023 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.12.2023 bis 15.01.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2023 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2024** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Ausfertigerbeschluss
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

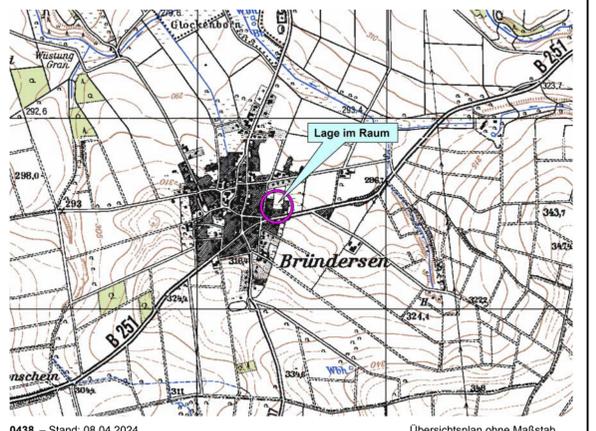
Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des in der Verletzung oder dem Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Stadt Wolfhagen, Stadtteil Bründersers

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“



0438 – Stand: 08.04.2024
Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbaugesamtes
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauaritekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/969 0110 - Fax 05665/969 0113 - mail: info@meissner-stb.de