

**Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**  
 Dörfliches Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
 II Anzahl der Vollgeschosse  
 Hmax maximale Gebäudehöhe in Meter

**Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Verkehrsfläche

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenzen  
 Gebäude (Bestand)

**Textliche Festsetzung**

4.4 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 überjährigen Saumstreifens  
 Auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Isth, Flur 2, Flurstücke 105, 106 und 107 jeweils teilweise) ist auf dem 10,00 m breiten Streifen ein überjähriger Saumstreifen zu entwickeln, der alle 3 Jahre durch eine Mahd während der Wintermonate zu pflegen ist.  
 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), insoweit 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.

8 **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.

**Verfahrensvermerke**

Frühzeitige Beteiligung  
 Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 18. Mai 2024 in der Hessischen Allgemeinen Zeitung sowie am 28. Mai 2024 im Internet im Zeitraum vom 28. Mai 2024 bis einschließlich 28. Juni 2024 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Offenlage  
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom 2..... bis einschließlich .... gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Satzungsbeschluss  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat am .... über vorgebrachte Anregungen und Bedenken Beschluss gefasst. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“ als Satzung beschlossen.

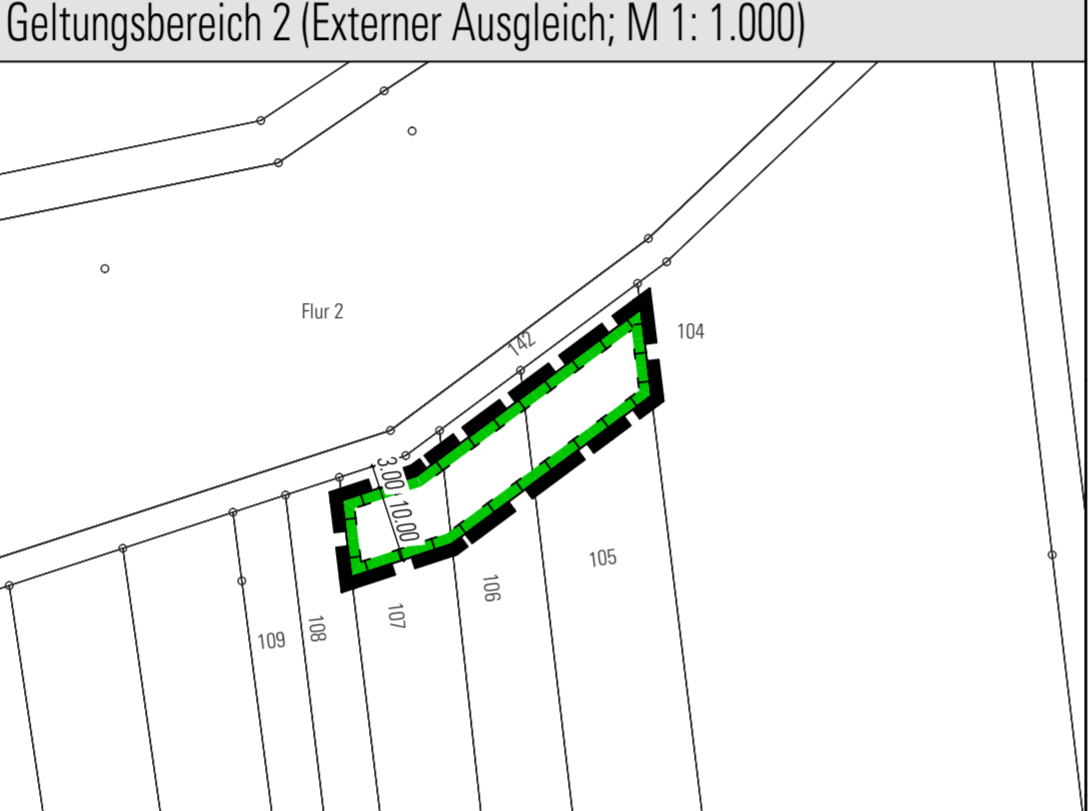
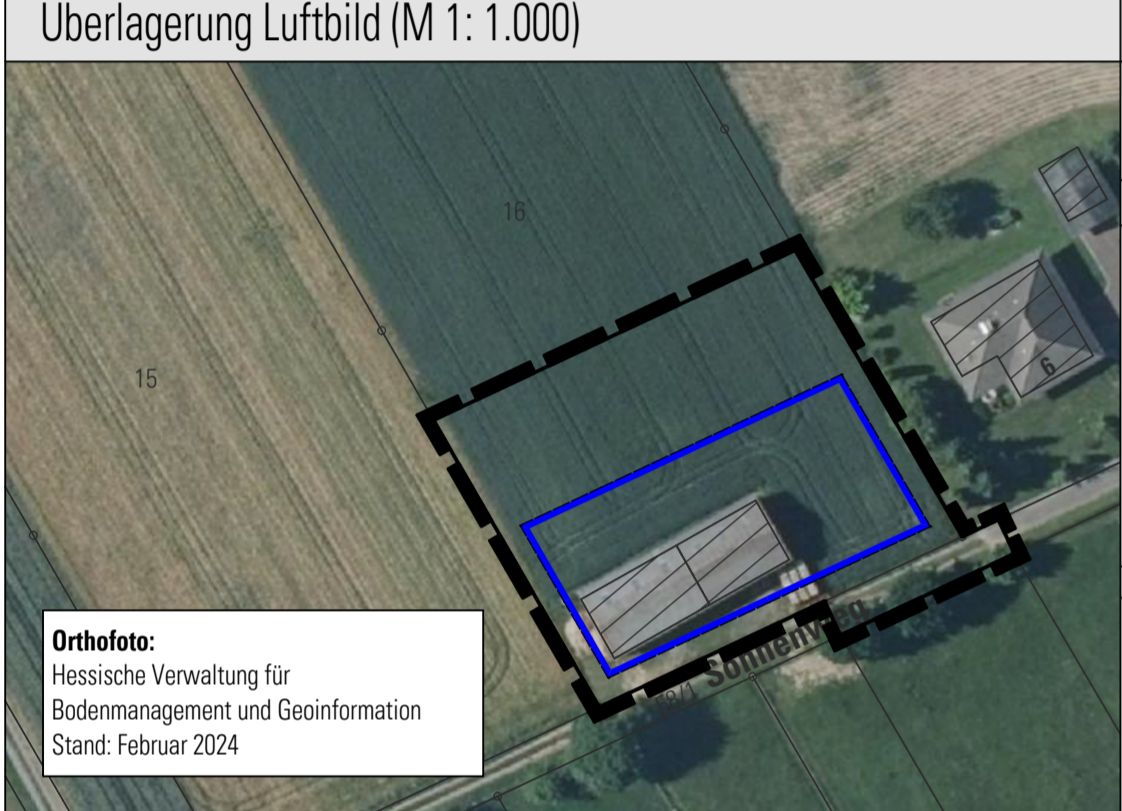
Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Ausfertigung  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung  
 Der Bebauungsplans Nr. 82 „Sonnenweg“ ist am ..... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden und tritt damit in Kraft.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	<u>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</u>	§ 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	§ 1 (5) BauNVO
1.1.3	Von den gemäß § 5a BauNVO (1) genannten, zulässigen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig 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 (6) BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> 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.	§ 19 (4) S.3 BauNVO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneivea, 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.	§ 18 BauNVO

**Textliche Festsetzung**

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 Grün ordnerische 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 m² Grundstücksfläche mindestens 20 Sträucher der Pflanzliste mit einer Mindestpflanzqualität von 1xv 60-100cm sowie 3 Bäume (mind. StJ 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
Hartnagel	<i>Cornus sanguineum</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosa</i>	Eisbäre	<i>Sorbus torminalis</i>
Waldbelblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier laevigata</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Als Hochstämme 1. Ordnung	
	<i>Crataegus laevigata</i>		
Pflaflenhücheln	<i>Euonymus europaeus</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Allerhausener'
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Blumensche	<i>Fraxinus ornus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Rotesche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Domienlose Gleditsche	<i>Geditsia triacanthos</i> 'Inermis'
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Zierliche	<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 rubiginosa</i>		
Eispalme	<i>Rosa gallica</i>		
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>		
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>		

4.3 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.

**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.

5.1 Auf Grund der räumlichen Nähe zur Schutzzone II empfiehlt das Regierungspräsidium Kassel - Dezernat 31.1 FB Grundwasserschutz, Wasserversorgung - bei allen Baumaßnahmen besonderen Wert auf den Grundwasserschutz zu legen, damit eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

**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. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 Planzielenverordnung 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 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024.  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024.  
 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 Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVVG) vom 8. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).  
 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.

**Stadt Wolfhagen OT Isth**

**Bebauungsplan Nr. 82 „Sonnenweg“**

**- Entwurf -**

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 22. Juli 2024

Hans-Staden-Stadt  
**WOLFHAGEN**  
 ... Heimat mit Zukunft!

Bearbeitung:  
 ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH  
 ANP  
 Hesselallee 2 D-34130 Kassel  
 Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23  
 E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de