

Planzeichenerklärung

	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Baugrenzen
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, geplant
	Sichtdreieck

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

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

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) 2b 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 HGO)
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 überbaubaren 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 Freizeitanlagen 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*).

- Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten**
Gem. § 35 Abs. 9 HGO ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schottergärten 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 wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

- 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 Gehölzeseiligung sind betroffene Bestände fachkundig auf Nester und Höhlen zu überprüfen.

- 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 Dachsteine in roter 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.
Zwerggiebel 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 Traufänge sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Traufänge einnehmen. Dachflächenfenster werden ausnahmsweise zugelassen.

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

- Grundstückseinfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlatenzäune 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 l/s/SeK begrenzt. Folgendes Mindestfassungsvolumen (Retentionsvolumen) für abgeschlossene 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 Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwasser-nutzung. 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 Regenwasserent-zug wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.
Alternativ wird eine Versickerung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenste-hen.

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

- Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtan-lagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (berneinfarbendes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu re-duzieren.

- Belange des Verkehrs**
Sichtfeldbereiche
Im Zufahrtbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Ederseestraße (B 251) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) für die Anfahr-sicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhe über 0,75 m über Fahrtrahnenau-ßer der Kreisstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonst-igen Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstücksein-friedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

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

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

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

- Trinkwasser- und Heilquellen-schutzgebiete**
Der Geltungsbereich liegt
- in der Zone B22 des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz eines Heilquellenschutzgebietes für die städtisch anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Ermsal/Orstel Sand" der Thermalwasser Ermsal GmbH & Co. Betriebs AG in Ermsal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geän-dert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WS-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.

- Sicherung von Bodendenkmälern**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelletre-tre entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutz-behörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in un-verändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschei-dung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Bodenschutz**
Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAHTBodSchG 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.
Der im Flangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Metzen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freilanlagengestal-tung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschlie-ßungs- 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. 462015, S. 1150) zu beachten.

- 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 Feu-erwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grund-schutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

- Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenz-abständen**
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu be-rücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. § 38 bis 40 vorgegebenen Grenzab-stände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

- Einzelbäume, großkronig** (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Sitzahorn)
 - 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 'fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)
 - Acer rubrum (Rot-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

- Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Corylus colurna (Baumhassel)
 - Crataegus laevigata Pauli & Scarlett (Rötdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Prunus communis (Hobzibine)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Eonymus europaeus (Pflaumenhülchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schiele)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Schling- und Rankpflanzen**
- Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera caprifolium (Gelbläubl)
 - Polygonum austriacum (Kriechdistel)
 - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Walreben)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Parthenocissus tricuspidata (Veitchii)

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern 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 „Hintern 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.

Durch Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 22.07.2024 bis 22.08.2024. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.07.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern 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

Ausfertigerungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen übereinstimmt und dass die für die Rechts-wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den _____
Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

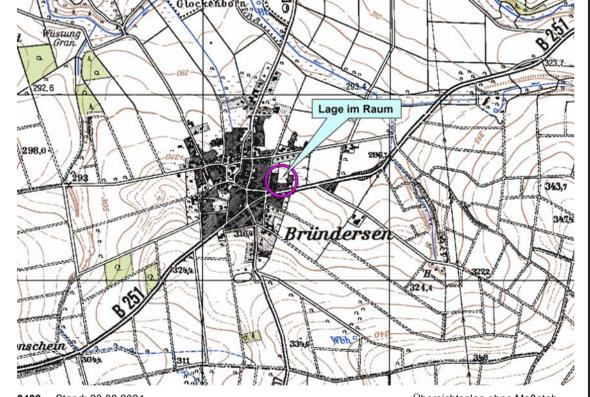
Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntma-chung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 Ver-hältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB be-achtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden 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 „Hintern Dorfe“



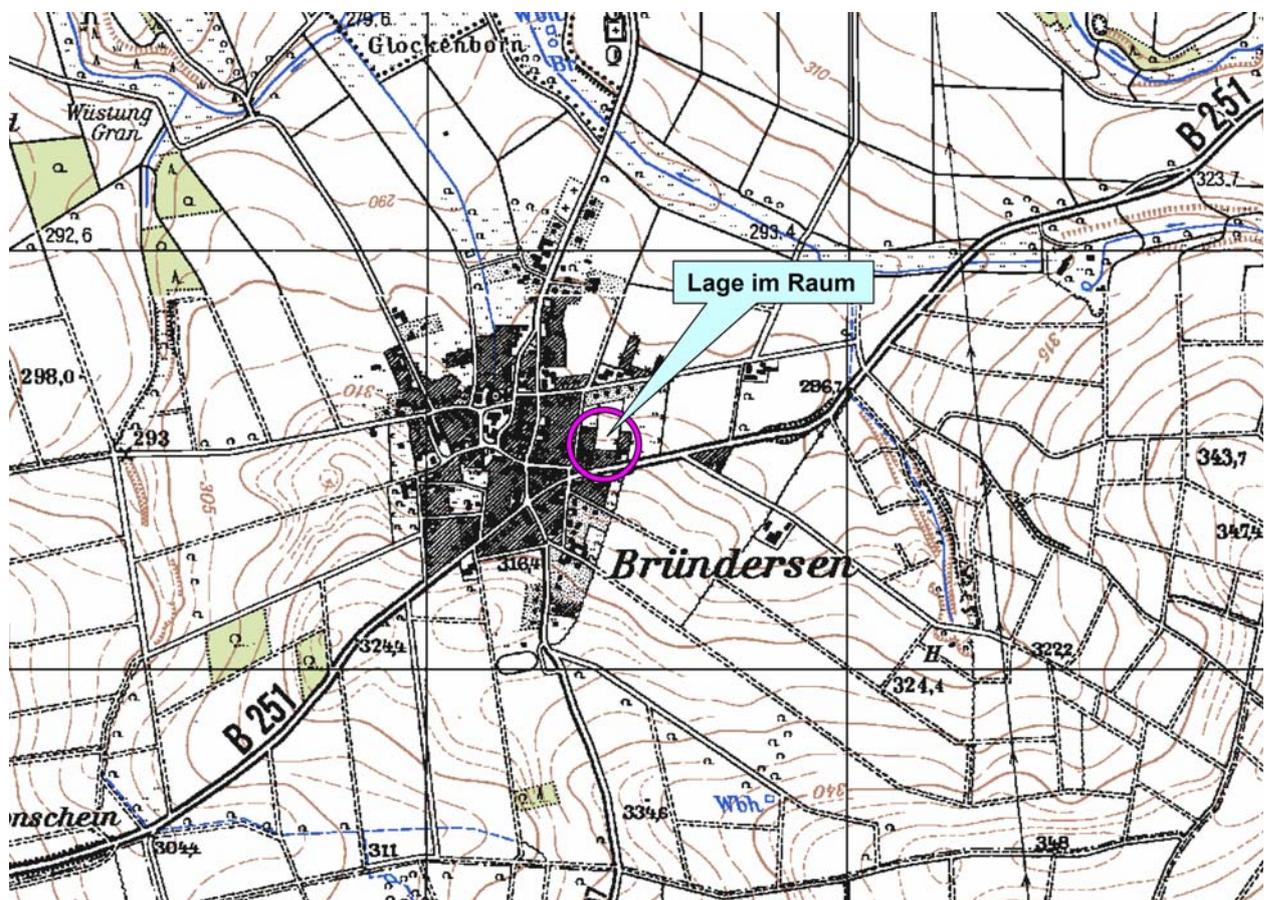
0438 – Stand: 23.08.2024
Übersichtplan ohne Maßstab

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

Stadt Wolfhagen, ST Bründersen

Begründung mit textlichen Festsetzungen

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



0438 - Stand: 23.08.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Einführung	4
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Planverfahren.....	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bauungspläne	5
2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3. Planungsziel und Nutzungskonzept.....	6
4. Ver- und Entsorgung.....	7
Textliche Festsetzungen	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	8
5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	8
5.3.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	8
5.3 Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	9
5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO	9
5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	9
5.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB.....	9
5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB.....	10
5.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	10
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	11
6.1 Dächer.....	11
6.2 Fassaden	11
6.3 Grundstückseinfriedungen	12
6.4 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser	12
6.5 Oberflächenbefestigung.....	12
6.6 Außenbeleuchtung.....	13
6.7 Belange des Verkehrs.....	13
7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	13
7.1 Parkplätze/Stellplatzflächen.....	13
7.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete	13
7.3 Sicherung von Bodendenkmälern.....	14

7.4	Bodenschutz	14
7.5	Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr	14
7.6	Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	15
7.7	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	15
7.8	Inkrafttreten	15
 Umweltbezogene Informationen		16
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	16
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	16
3.	Zusammenfassung	19

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

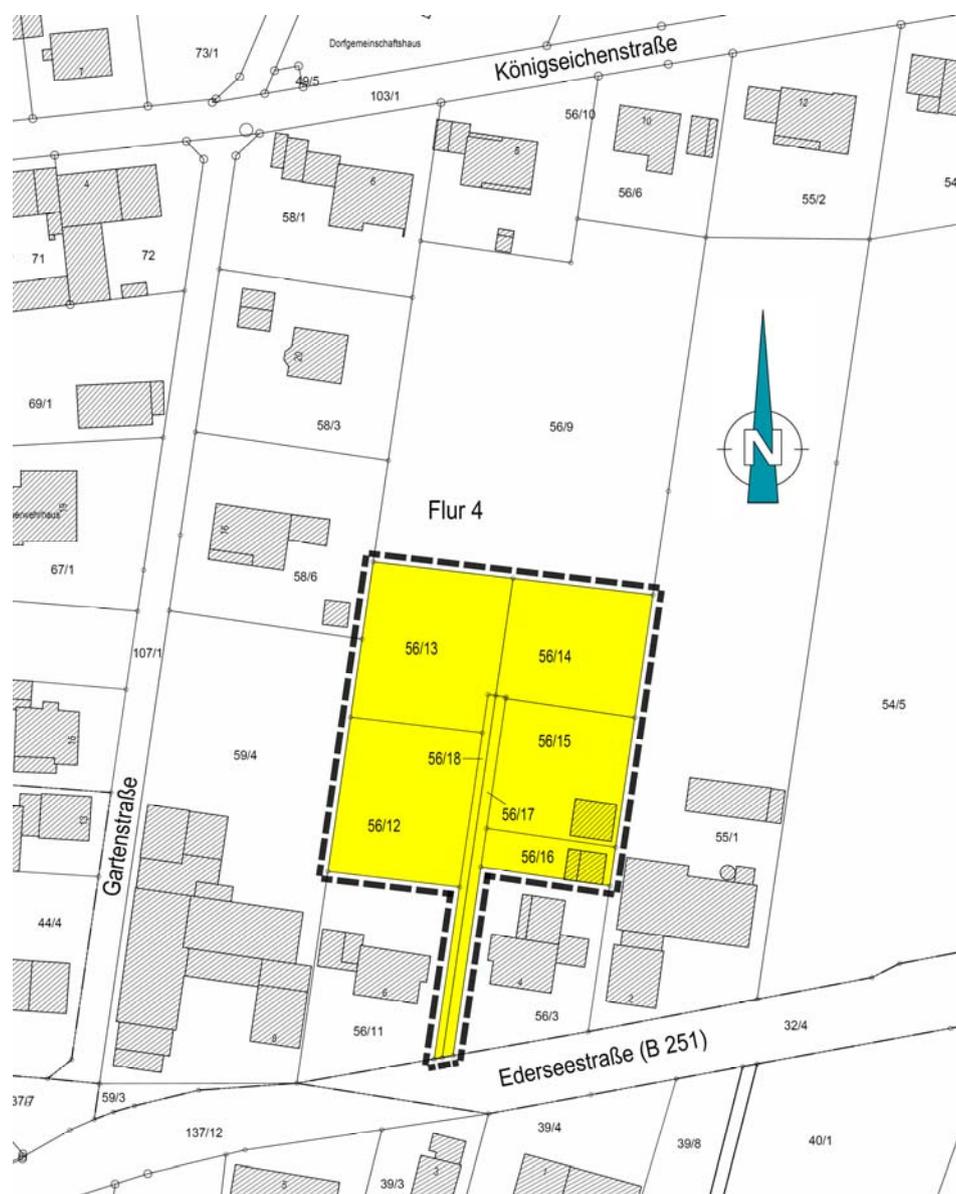
Die Änderungsfläche liegt im Bereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ und ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung (MDE 2) festgesetzt.

Die zwei Eigentümer möchten ihre Flächen einer Wohnbebauung zuführen. Zu diesem Zweck besteht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes. Die bisherige Art der baulichen Nutzung wird zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebietes gem. 4 BauNVO umgewandelt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Bründersen und umfasst die in der Flur 4 liegenden Flurstücke 56/12, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/17 und 56/18.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine Fläche der Landwirtschaft, im Osten und Westen durch die vorhandene Bebauung und im Süden durch die vorhandene Bebauung sowie durch die *Ederseestraße*.



Übersichtsplan ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat in ihrer Sitzung am 16.11.2023 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ gefasst. Mit Ausnahme des bebauten Flurstücks 56/3 umfasst die 2. Änderungsplanung vollständig den 1. Änderungsbereich.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stadt Wolfhagen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Änderungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Fläche festgesetzt.

2.3 Bauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert die seit dem 04.09.2010 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“.

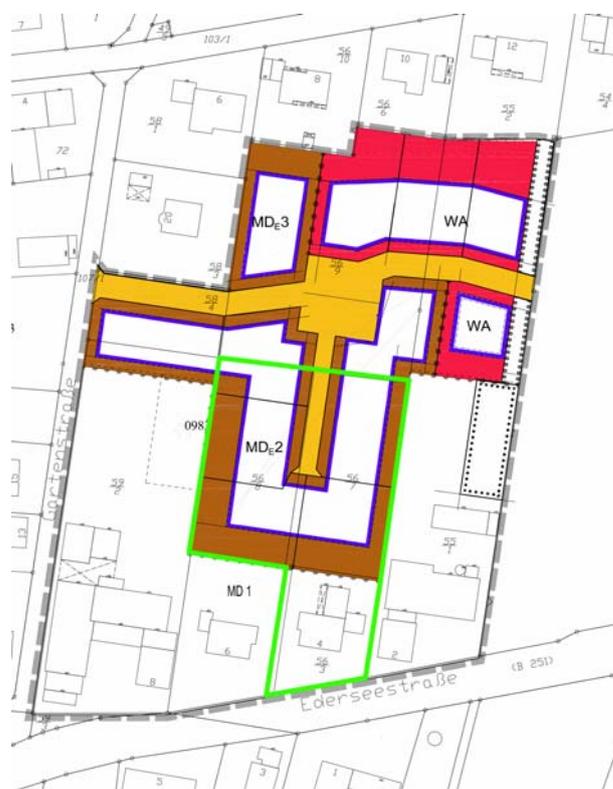


Abbildung rechts:
Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“

2.4 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Nutzungskonzept

Planungsziel

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ beinhaltet eine Gebietserschließung über die *Gartenstraße*. Zur Erschließung der südlich liegenden Flächen wurde eine ca. 6,0 m breite Stichstraße ohne Wendemöglichkeit festgesetzt.

Da die festgesetzte Erschließung aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der betroffenen Eigentümer derzeit nicht realisiert werden kann und ein Interesse an einer Bebauung der südlich liegenden Flurstücke besteht, soll in Folge der 2. Änderungsplanung eine Anbindung der Änderungsfläche an die *Ederseestraße* vorgenommen werden.

Die zwei Eigentümer der Flächen möchten ihre Grundstücke tlw. selbst bebauen und die Restflächen an Bauinteressenten veräußern.

Nutzungskonzept

Auf den vier Einzelgrundstücken können nach dem jetzigen Stand der Planung vier Einzelhäuser errichtet werden. Bei einer Doppelhausbebauung kann das Angebot um zwei weitere Grundstücke erhöht werden. Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen ca. 315 m² (Doppelhausgrundstück) und 640 m².

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Skizze zur Gebietsentwicklung



Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur benachbarter Wohngebiete. Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung auf ein bestimmtes Maß festgesetzt. Die Regelung dient einer gebietsverträglichen Entwicklung. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Gebietserschließung

Der Änderungsbereich ist über eine private Wohnstraße erschlossen, die im Süden an die Ederseestraße (B 251) angebunden ist. Im Zuge der Bebauung wird die Stichstraße mit einer Wendeanlage für Pkw versehen.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Haltestelle "Wolfhagen-Bründersen, Ederseestraße", die von der Linie 110 an allen Wochentagen im Taktverkehr von und nach Kassel bzw. Wolfhagen bedient wird.

4. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch das vorhandene Anlagennetz der Regionalwerke Wolfhager Land GmbH sichergestellt. Zu diesem Zweck erfolgt ein Anschluss an das bestehende Netz.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch Ausbau des vorhandenen Anlagennetzes der Regionalwerke Wolfhagen Land GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das **Schmutz- und Niederschlagswasser** wird über eine neue Abwasserleitung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Im Zuge der Tiefbauplanung wird vom Vorhabenträger dem Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt der Stadt Wolfhagen ein entsprechender hydraulischer Nachweis zur Abstimmung und Genehmigung vorgelegt.

Nach derzeitigem Stand der Planung besteht die Absicht, den Planbereich an den in der *Gartenstraße* vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 500 anzuschließen.

Zur Minimierung des direkten Abflusses von Niederschlagsmengen beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ Vorgaben zur Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasserabflusses in eine grundstücksbezogene Retentionszisterne. Überschüssige Wassermengen werden über einen Drosselabfluss dem vorhandenen Abwasserkanal zugeleitet.

Textliche Festsetzungen

Allgemeines

Im Rahmen der 2. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen der seit dem 04.09.2010 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ geändert. Es sind folgende Änderungen/ Korrekturen beabsichtigt:

1. Umwandlung des gem. § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebietes mit eingeschränkter Nutzung (MD_E 2) in ein Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
2. Korrektur der festgesetzten Verkehrsflächen
3. Korrektur der überbaubaren Flächen
4. Korrektur bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt, als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

5.3.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Gebietsausweisung **Dorfgebietes mit eingeschränkter Nutzung (MD_E 2)**

In dem Teilgebiet (MD_E 2) sind die in § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der örtlichen Dichtestruktur.

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,4**

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **0,6**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhen in Meter wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH), bergseitig	7,00
Firsthöhe (FH)	12,00

Bezugspunkt:

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.

5.3 Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) mit ihren Zufahrten, die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

5.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

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

Nutzbare Dachfläche:

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- > Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;

- > erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- > von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie belegte Teile des Daches.

Beispiel: Auf einer Parzelle im Baugebiet ist eine Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m² geplant. Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt danach 80 m². Die Solarmindestfläche von 80 m² beträgt dann 40 m² (50 % von 80 m²).

5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die geplante Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Private Verkehrsfläche* dargestellt.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 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 Freizeitflächen 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 und einheimisch sein (siehe auch unter Hinweise Pflanzliste Ziffer 12).

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen zu entwickeln; hierzu sind ein heimischer Laubbaum je angefangene 50 m² Fläche und ein Strauch je 2 m² Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auf die Pflanzverpflichtungen nach 2.4.2 anrechenbar. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 2.4.2 aufgeführten Baum- und Straucharten.

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 wasserdurchlässig 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

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

6.1 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 Dachsteine in roter 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.

Zwerchgiebel 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 Trauflänge sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Trauflänge einnehmen. Dachflächenfenster werden ausnahmsweise zugelassen.

Bisherige Festsetzungen, die entfallen:

Anlagen zur Solarenergiennutzung sind allgemein zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

6.2 Fassaden

Fassaden sind in matten, gedeckten Farbtönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangfassaden aus Natursteinmaterialien auszuführen.

6.3 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.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sind zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen, oder so anzulegen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

6.4 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

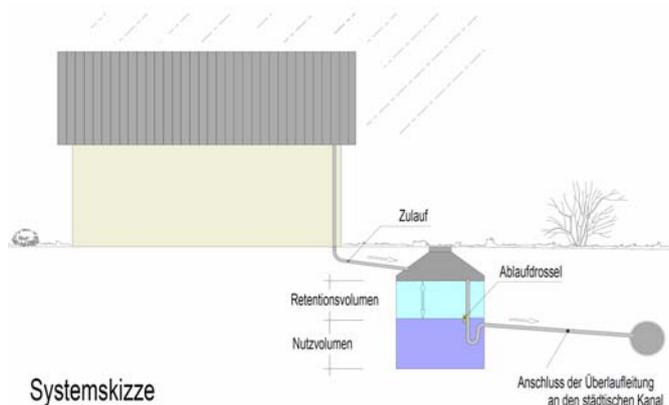
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **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 Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

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



6.5 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Ver-

wendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weifugiges Pflaster oder versickerungs-fähiges Pflaster.

6.6 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind bernsteinfarbene bis warm-weiße Leuchtmittel mit einem Strahlungsanteil von max. 3000 Kelvin zu verwenden.

6.7 Belange des Verkehrs

Sichtfeldbereiche

Im Zufahrtsbereich der geplanten Erschließungsstraße zur Ederseestraße (B 251) sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Kreisstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche 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.

7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

7.1 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.

7.2 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt

- in der Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Emstal/Ortsteil Sand" der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs AG in Emstal, 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.

7.3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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).

7.4 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG 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 Häuslebauer“

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.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten 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.

7.5 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 (Grundsatz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

7.6 Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u.a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Schling- und Rankpflanzen

- Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
- Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

7.7 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, entfällt die Ausweisung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich auf bereits festgesetzte Bauflächen.

7.8 Inkrafttreten

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

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13a BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungslage und ist über eine private Zuwegung (Flurstücke 56/18 und 56/17) an die Ederseestraße B 251) angebunden.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den zukünftigen Anliegerverkehr werden ausgeschlossen.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Durch die geplanten Bauvorhaben können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist zum Teil bereits bebaut und durch Gebäude- und Erschließungsflächen versiegelt. Infolge der Errichtung von weiteren baulichen Anlagen werden weitere Flächen versiegelt. Die Erweiterung erfolgt überwiegend innerhalb von Bauflächen, die bereits bauplanungsrechtlich abgesichert ist.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

▪ **Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die geplante Wohnbebauung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht wesentlich beeinflussen, da der geplante Eingriffsumfang auf das Notwendige beschränkt wird.

Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

▪ **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete**

Das Geltungsbereich liegt in der

- Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Emstal/Ortsteil Sand" der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs AG in Emstal, 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) sowie
- in der festgesetzten Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I und II Kirchberg (WSG-ID 634-114; StAnz. 5/77 s. 352).

Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen werden beachtet.

▪ **Klima**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die geplante Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern beeinflusst das standortbezogene Mikroklima in geringem Umfang. Durch Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen im Bereich des Teilplanes B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Hinterm Dorfe“ werden die Eingriffe minimiert.

Der vorhandene und verbleibende Grünflächenanteil bewirkt eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung).

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ **Biotope und Arten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vegetation

Innerhalb der beanspruchten Teilfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

3. Zusammenfassung

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die 2. Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultus- und Sachgüter.

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de