

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 72 "Kurfürstenstraße", Kernstadt

- SATZUNG -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

1.1.2 Im gesamten Mischgebiet (Teilbaugebiet MI 1 und MI 2) wird die zulässige Art der baulichen Nutzung durch § 6 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am höchsten gelegenen Gebäudeseite.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 2 + § 23 BauNVO)

Im Teilbaugebiet WA sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Innerhalb des MI 1 und MI 2 sind die Gebäude hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände nach

den Vorschriften der offenen Bauweise zu errichten. Die Baukörper dürfen allerdings die Länge von 50 m überschreiten.

1.4 Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der *Nebenzeichnung 1* für die Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in *Nebenzeichnung 2* für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können festgesetzt.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Darüber hinaus sind entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes, innerhalb der zusätzlich mit „a“ gekennzeichneten Fläche für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Beurteilungspegeln über 64 dB(A) tags, Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) aus Gründen des Immissions-schutzes unzulässig.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Wolfhagen eingesehen werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

- 1.5.1** Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorhandene Streuobstwiese (Teilgeltungsbereich A) ist in ihrem Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierfür sind die vorhandenen Gehölze durch standortheimische hochstämmige Obstbäumen zu ergänzen. Die Pflanzdichte wird auf 1 Baum/150 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind grundsätzlich zu ersetzen, sollten aber nicht sofort entfernt werden, sondern, sofern die Verkehrssicherungspflicht dies zulässt, über mindestens fünf Jahre im Bestand verbleiben. Zur Vermeidung von Konflikten (Verkehr, Streuobstwiesennutzung) sind die Obstbäume in einem Abstand von mindestens 6,0 m zum Fahrbahnrand der K 107 zu pflanzen.
- 1.5.2** Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind zur Versickerung des anfallenden Regenwassers mit wasserdurchlässigen Materialien, wie wassergebundener Decke, wasserdurchlässigen Pflaster (z. B. Fugenanteil von mindestens 20 Prozent) oder Schotterrassen zu befestigen. Ergänzend kann die Versickerung in unmittelbar angrenzenden Pflanzflächen auf dem Grundstück erfolgen. Ausgenommen hiervon sind gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet, die aus technischen oder wasserrechtlichen Belangen eine vollständige Versiegelung erfordern.
- 1.5.3** Innerhalb des als „Fläche für Versorgungsanlagen: Regenrückhaltebecken“ festgesetzten Bereichs ist unter Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten ein Regenrückhaltebecken in Form einer von Gehölzaufwuchs freizuhaltenden naturnahen Erdmulde anzulegen. Die Einsaat der Mulde ist mit einer artenreichen Saatgutmischung (Grünlandeinsaat, heimische Arten) vorzunehmen.
- 1.5.4** Auf der Im TEILGELTUNGSBEREICH B festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist der bestehende Bachlauf naturnah zu entwickeln. Hierbei sind zur Förderung der Gewässerdynamik Strukturelemente wie Totholz und Steinschüttungen im Fließgewässer einzubauen. Des Weiteren ist auf einer Länge von 200 m ein Nebengewässer von etwa 3.000 m² zur eigendynamische Entwicklung des Gewässers anzulegen. An den zeichnerisch dargestellten Standorten sind zudem drei heimische hochstämmige Obstbäume auf einem niedrigen Wall (Höhe ca. 50 cm) zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch Beweidung oder Mahd als extensives Grünland zu entwickeln.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

- 2.1.1** Die zulässige Hauptdachneigung beträgt 0-45 Grad. Flachdächer bis 15° sind zu begrünen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 2.1.2** Gauben und Zwerchgiebel (Dachaufbauten) sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. Gauben dürfen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge, bei einem Mindestabstand von 2,00 m von der Außenwand einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig, dies gilt auch für Flachdächer. Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer ist mit Verweis auf § 16 HBO auszuschließen.
- 2.1.3** Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind entlang der Straßenverkehrsflächen unzulässig. Außerhalb der Ortsdurchfahrt müssen Zäune aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von mindestens 1,50 m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

3 HINWEISE

- 3.1** Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.
So darf mit Verweis auf § 44 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Winterhalbjahr (Oktober/November bis zum 28./29. Februar) durchgeführt werden. Kurz vor der Gehölzentfernung sind diese auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Zudem sind vor der Rodung nachfolgenden Brutsaison Nisthilfen für Vögel (Nistkästen: 4 Groß- und 2 Kleinmeisen- sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen sowie Gehölznachpflanzungen: s. unter TF 1.5.1) sowie Fledermauskästen (8 Kästen) als artenschutzrechtlicher Ersatz im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Dies kann z. B. innerhalb der Fläche zum Erhalt von Gehölzen sowie der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Streuobstwiese erfolgen.
- 3.2** Östlich der in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Ortsdurchfahrt (OD) dürfen entlang der K 102 und der K 107 in Abstimmung mit Hessen Mobil gem. § 23 Abs. 7 HStrG abweichend von § 23 Abs. 1 HStrG Hochbauten bis zu einem Abstand von 16 m vom befestigten Fahrbahnrand errichtet werden. Die Baugrenze ist entsprechend dieser Abstimmung zeichnerisch festgesetzt. Zudem ist gem. § 23 Abs. 2 HStrG entlang der K 102 die Nutzung der Anbauverbotszone für Stellplatz- und Umfahrungsflächen bis zur

ausgewiesenen "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" ebenfalls zulässig. Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 HStrG Absatz 2 in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraßen 102 und 107 bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Gleiches gilt für Werbeanlagen. Von Werbeanlagen dürfen zudem keinerlei Blendungen oder Irritationen für die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ausgehen. Daher sind Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder nicht zulässig.

- 3.3 Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist mit Verweis auf § 22 HStrG durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zaun) sicherzustellen, dass keine Fußgänger von den privaten Baugrundstücken auf die Fahrbahn gelangen.
- 3.4 Gem. RAST 06 sind im Bereich der Sichtdreiecke für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80- 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 3.5 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.
- 3.6 Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Wolfhagen oder der Unteren Denkmalbehörde (Landkreis Kassel) zu melden.
- 3.7 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- 3.8 Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).
- 3.9 Aufgrund des Untergrunds des Plangebiets wird bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.10 Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Eine entsprechende Erlaubnis ist gem.

§ 8 WHG beim Dezernat 31.5 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe“ zu beantragen.

- 3.11 Heizöllageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzeigen.**
- 3.12 Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.**
- 3.13 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten und einzuhalten.**