

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet umfasst 2 Teilgebiete (TG), die festgesetzt werden als:
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,6**
Soweit zeichnerisch keine kleineren Flächen festgesetzt sind.
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,6**
Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: **Traufhöhe, bergseitig: TG 1 7,25**
TG 2 4,25
Bezugspunkt
Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der mittleren bergzugewandten Gebäudesseite entlang der Außenwand zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
Mit Ausnahme der im westlichen Bereich gelegenen nicht überbaubaren Flächen sind in allen anderen nicht überbaubaren Flächen zulässig:
- Stellplätze, Garagen und Carports
- Fahrradstellplätze, überdachte Fahrradstellplätze, für Fahrradstellplätze
5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gem. § 11 BauGB
Die Hofanlage (ehemalige Tintenmühle) zur Tintenmühle 3 ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.
6. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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).
Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
7. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO
a) Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Die Fläche F1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünanlage“ festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche F1 ist dauerhaft zu unterhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wobei bei Ersatzpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Bäume und Sträucher einzuhalten sind. Mindestens 15% der vorgegebenen Grünfläche sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angelegte 200 m² der Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“).
b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten
Gem. § 35 Abs. 9 HBNatG sind Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten 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) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
Die private Fläche F2 dient der Kompensation von Eingriffen. Die ca. 995 m² große Teilfläche wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt.
Die Fläche wird gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort, ist die Weidewirtschaft in eine extensive Nutzung zu überführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Bauliche und sonstige Anlagen sind unzulässig.
Die Grünlandmahd ist jährlich auf 1 - 2-mal zu begrenzen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf.
Die Fläche F2 wird derzeit bis zum Gewässerrand der Elbe genutzt. Derzeit fehlt ein natürlicher oder naturnaher Gewässerrandstreifen. In einer Tiefe von 5,0 m zur Gewässerparzelle der Elbe ist der Randstreifen dauerhaft abzufloeden und zugunsten der Entwicklung eines naturnahen Uferstrandstreifens (Staudenvegetation/natürliche Begleitvegetation) umzuwandeln. Auf eine Nutzung ist zu verzichten.
Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
d) Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, werden folgende Artenschutzmaßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt:
Ein Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse bzw. der Vogelwelt im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Bereiche vor Baubeginn/ Abriss auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Sollten hierbei genutzte oder dauerhaft nutzbare Nester, Fledermause, (geschützte) Hautflügler oder sonstige geschützte Arten und/oder deren Lebensstätten gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.
e) Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**
Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:
TG 1 15 – 48°
TG 2 0 – 20°
- Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser**
Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Retenselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt. Folgendes Mindestaufnahmevermögen (Drosselvolumen) 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 Versicherung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

8.3 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 Grundflächen versickern kann. Verwendungsbispiele: Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteine, weitaufgelagertes oder versickerungsfähiges Pflaster.

8.4 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Leuchtdichte und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind bersteinfarbene bis warmweiße Leuchtmittel mit einem Strahlungsanteil von max. 3000 Kelvin zu verwenden.

9. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 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.
- Sicherung von Bodendenkmälern**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäle wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Entdeckungen 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).
9.3 Altablagerungen
In dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasser-schadensfälle (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorhanden. Für den Planungsraum sind keine Einträge erfasst.
Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 311 des FK Kassel "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.
- 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 (HM/LKLV 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 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 Freizeitanforderungen 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.

9.5 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. § 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
- Einzelbäume, großkronig** (Pflanzhöhe: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche) - Tilia cordata (Winterlinde)
- Bäume (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) - Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn) - Crataegus laevigata Paul's Scarlet (Rotdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus communis (Holzbiene)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Obstbäume, in allen robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämmen**
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuss
- Heckengehölze 1,2 Stk./m²**
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus avellana (Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Comus sanguinea (Hartflegel)
- Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn) - Eonymus europaeus (Pfeifenröhchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenskerkhahe) - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzapfel) - Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Wildbiene) - Rubus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rugiflora (Waldrose)
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Viburnum lantana (Waldiger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Schling- und Rankpflanzen**
- Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete) - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu) - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt) - Lonicera caprifolium (Jelängerjeltzer)
- Polygonum auribet (Knöterich) - Parthenocissus tricuspidata („Veitchii“)
- Für eine uferumsäumende Bepflanzung innerhalb der Fläche F2 werden folgende Gehölze empfohlen:**
- Alnus glutinosa (Schwarzalder/Rotale) - Salix fragilis (Bruchweide)
- Salix rubra (Feldweide) - Salix alba (Silberweide)
- Fraxinus excelsior (Esche) - Salix alba (Silberweide)
- Baumweiden z. B.:**
- Salix aurita (Ohnweide) - Alnus incana (Grauweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Gehölze z. B.:**
- Cornus sanguinea (Hartflegel) - Corylus avellana (Hasel)
- Corylus avellana (Hasel) - Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BnatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bauunterschiedsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen den Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“, Stadtteil Ippinghausen, 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 23.03.2023 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Zur Tintenmühle“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat in ihrer Sitzung am 10.07.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 81 „Zur Tintenmühle“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.2024 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 05.08.2024 bis 05.09.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“ 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

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.

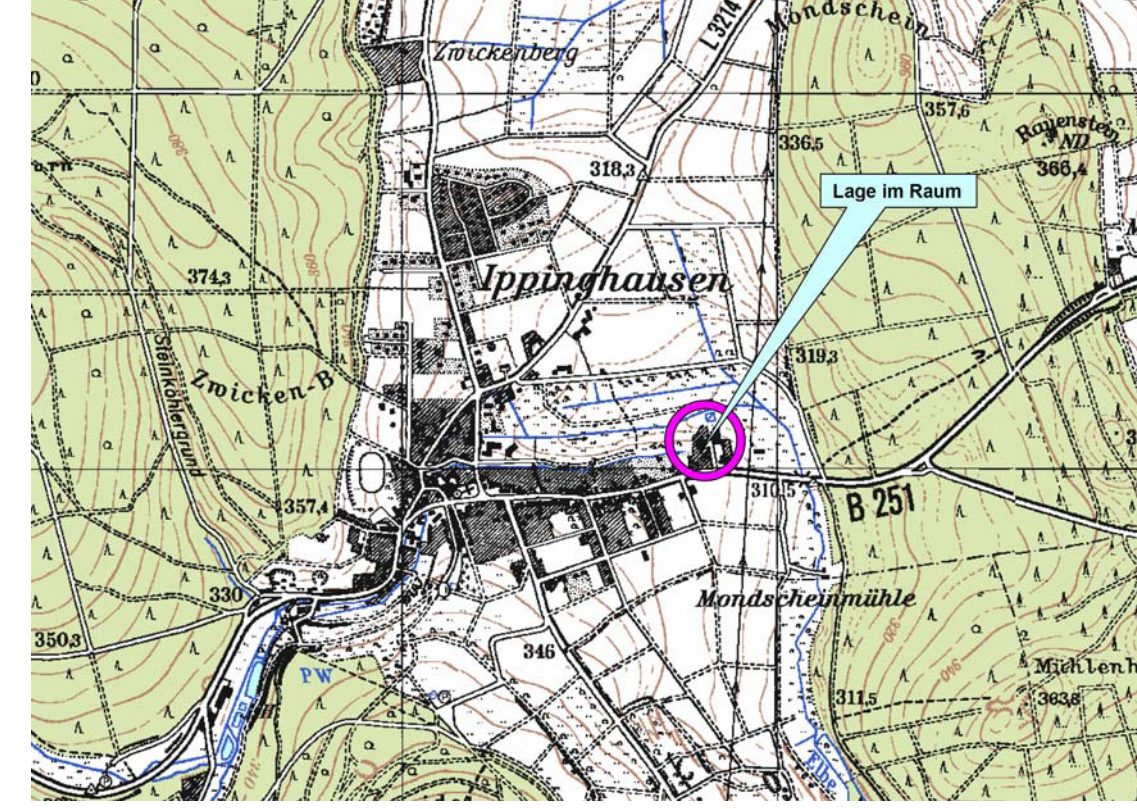
Hinweis zur Bekanntmachung

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 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 Ippinghausen

Bebauungsplan Nr. 81 „Zur Tintenmühle“



0430 - Stand: 09.09.2024 Übersichtsplan ohne Maßstab

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Baugrenzen**
Baugrenze
- Grünflächen**
Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀
Überschwemmungsgebiet

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
 - Baum Neuanpflanzung
- Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1
 - F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1