ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ALK, Stand Februar 2025: bezogen über HVBG, OpenData (https://gds.hessen.de/)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

——	Flurstücksgrenzen
90/10	Flurstücksbezeichnung
Fl. 12	Flurbezeichnung
▒	Vorhandene Gebäude
←10,0 m→	Bemassung

Alle Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der Nutzungsschablone nur nachrichtlich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), , das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist"
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

PLANZEICHENERKLÄRUNG - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Hochstämmen lt. Pflanzliste

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ)
maximale Gebäudehöhe	Bauweise

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet sind gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) und gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt.

Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE):
Bauvorhaben gem. § 8, Abs. 3, Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Einzelhandel und Selbstbedienungsgroßhandel, die sich wie Einzelhandelseinrichtungen auswirken, sind unzulässig. Die gem. § 8, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart wird auf Betriebe, die im Sinne des § 6, Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, begrenzt. Ausnahmsweise sind auch andere Betriebe, deren Gebietsverträglichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16, 17, 18 und 20 BauNVO)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Baugebieten als Grundflächenzahl (GRZ 0,6) in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und der Festsetzung der max. Höhen der baulichen Anlagen (14,0 m) sowie der Geschossflächenzahl im Mischgebiet (GFZ 1,8) bzw. einer Baumassenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet (BMZ 8,0) festgelegt.
Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO darf die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis max. 0,80 überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb (Nutzungsschablone) max. Gebäudehöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes auf Höhe des geplanten Baukörpers.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bauweise
Im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, im eingeschränkten Gewerbegebiet die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Oberflächengestaltung /Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
Vollversiegelte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstück- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig.
PKW-Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen / Anpflanzen von Hochstämmen:
Die dargestellten Bäume sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der Standorte sind zulässig.

5.3 Grünordnung
In den Baugebieten sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon ist die Hälfte mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibenden 50 % sind als extensive Rasenfläche zu unterhalten. Für einen hochstämmigen Laubbaum werden 25 m², für einen Strauch / Heister werden 2 m² Grundstücksfläche angerechnet.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die gepflanzten Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

PFLANZLISTE

Hochstämme
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume 1. Ordnung (Heister)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume 2. Ordnung (Heister)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher
Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Holunder (Sambucus nigra u. S. racemosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeiner Pfaffenhut (Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

5.4 Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung
Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin zu verwenden (warmes Weißlicht mit 2.700-3.000 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin).

6. Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Bruttodachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden an den Fassaden bzw. anderen Außenflächen des Gebäudes Photovoltaikmodule installiert, so sind diese ebenfalls auf die zu realisierende Solarmindestfläche anzurechnen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/HBO) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Gestaltung der Dächer
Flachdächer sind extensiv zu begrünen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist).

Einfriedungen
Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Auf ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich von Ein-/Ausfahrten ist zu achten.

HINWEISE

Baufeldräumung
Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

Boden
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen aus-zuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in der aktuell gültigen Fassung in ausreichender Zahl und Größe sowie an einem geeigneten Standort anzulegen und nachzuweisen.

Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke
Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Gesundheitsamt Region Kassel des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes 634-114 WSG TB I + II Kirchberg sowie der quantitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes 633-124 HQS Thermalquelle Bad Emstal. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat am ________ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Istha beschlossen.
Der Beschluss wurde am ________ öffentlich bekanntgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________, ortsüblich bekannt gemacht am ________.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________, Anschreiben vom ________.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________, ortsüblich bekannt gemacht am ________.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________, Anschreiben vom ________.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Istha wurde gem. § 10 BauGB und § 91 HBO von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen am ____________ als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen

Wolfhagen, den ....

Dirk Scharrer (Bürgermeister)

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

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen

Wolfhagen, den ....

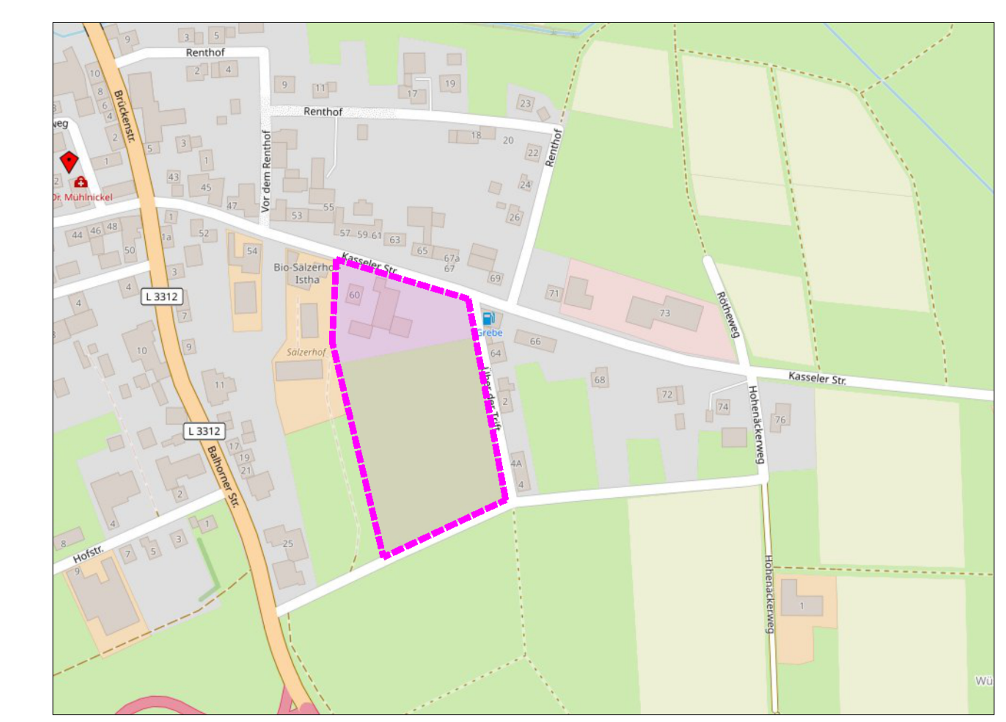
Dirk Scharrer (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Istha wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB von der Wolfhagen ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Istha mit Begründung tritt gem. § 10 Abs. 3 mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Wolfhagen

Wolfhagen, den ....

Dirk Scharrer (Bürgermeister)



Lage im Raum (genordet, ohne Maßstab, Kartengrundlage: OSM Open Street Map)

Bauleitplanung der Stadt Wolfhagen Bebauungsplan Nr. 86 „Kasseler Straße“ im Stadtteil Istha

VORENTWURF

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Stadt Wolfhagen
Burgstraße 33 - 35
34466 Wolfhagen

Juni 2025

Maßstab 1 : 1.000