

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**26. März 2024**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V. mit  
§ 1 (6) BauNVO

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2.2 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Gartenbaubetriebe sowie  
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit  
§ 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb des Geländes überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.

Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

<b>3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit
3.1	<u>Nebenanlagen, Garagen</u>	§§ 14 und 23 (5) BauNVO
	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig	
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
4.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.	
<b>5</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB
5.1	<u>Entwicklung eines überjährigen Saumstreifens mit 7,00 m Breite entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze</u>	
	Initial ist der Grasbestand der Streifen durch Ausbringung und leichten Einarbeiten einer für den Standort geeigneten Kräuter-/Blumenmischung, herkunftsgesichert für das Ursprungsgebiet 21, hessisches Bergland, anzureichern. Menge Saatgut: 1-2 g/m <sup>2</sup> . Die Saumstreifen sind nur 1x pro Jahr ab Mitte März zu mähen. Bei besonders starker Trockenheit kann die jährliche Mahd auch ausgesetzt werden. Gehölzbestände, die innerhalb dieser Streifen liegen, sind zu erhalten. Neuer Gehölzaufwuchs ist im Zuge der Mahd zu entfernen.	
	Die Schnitthöhe bei der Mahd soll 10 cm nicht unterschreiten. Auf den Flächen dürfen keine Dünger, Pflanzenschutzmittel oder Herbizide eingesetzt werden.	
<b>6</b>	<b>Grünfestsetzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
6.1	<u>Grundstücksfreiflächen</u>	
	Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten. Der Untergrund ist zu lockern.	
	Auf den privaten Grundstücken sind je 100 m <sup>2</sup> Freifläche mindestens 8 Sträucher der Pflanzliste mit einer Mindestpflanzqualität von 1xv 60-100 cm sowie je 200 m <sup>2</sup> Freifläche zusätzlich 1 Baum (mind. StU 12-14cm) oder Heister (mind. 2xv 200-250cm) zu pflanzen und zu erhalten.	
6.2	<u>Pflanzliste</u>	
	<b>Heister oder Hochstämme</b>	<b>Sträucher:</b>
	Feldahorn	Acer campestre
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Felsenbirne	Amelanchier laevigata
		Hartriegel
		Kornelkirsche
		Heckenkirsche
		Waldgeißblatt
		Hasel
		Holunder
		Weißendorn
		Pfaffenhütchen
		Felsenbirne
		Cornus sanguineum
		Cornus mas
		Lonicera xylosteum
		Lonicera periclymenum
		Corylus avellana
		Sambucus nigra
		Crateaegus monogyna
		Crataegus laevigata
		Euonymus europaeus
		Amelanchier ovalis

<b>Hochstämme 1. Odnung</b>		Salweide	Salix caprea
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allerhausen'	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Blumenesche	Fraxinus ornus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Rotesche	Fraxinus Pennsylvanica	Liguster	Viburnum opulus
Dornenlose Gleditschie	Geditsia triacanthos 'Inermis'	Hundsrose	Ligustrum vulgare
Zerreiche	Quercus cerris	Weinrose	Rosa canina
Brabanter Silberlinde	Tilia americana 'Brabant'	Essigrose	Rosa rubiginosa
		Bibernellrose	Rosa gallica
		Zimtrose	Rosa pimpinellifolia
			Rosa majalis

## C. HINWEISE

### 1 Schutzmaßnahmen für die Avifauna

Bauarbeiten oder vorbereitende Bodenarbeiten sollten außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 begonnen werden.

Sollte dies nicht möglich sein, müssen auf den Flächen, auf denen Arbeiten während der Brut- und Setzzeit begonnen werden sollen, rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneten Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzzeiten sind die Bauarbeiten ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei Unterbrechungen von mehr als 1 Woche sind die o.g. Vergrämungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen. Vor Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen und vor Beginn der Baumaßnahmen ist außerhalb der o.g. Zeitspanne durch eine Begehung der Fläche durch eine fachlich geeignete Person der Ausschluss bereits begonnener Bruten notwendig.

### 2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 3 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

### 4 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzbach 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 (3) HDSchG).

### 5 Richtlinien zum Anpflanzen von Bäumen

Die Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18 915/916/917/919 auszuführen.

## 6 Einsichtnahme von Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen **FB 3 Bauen, Wohnen, Umwelt** vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## D. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BlmSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHD**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDschG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - **HeNatG**) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

**Stellplatzsatzung** der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.