



Textliche Festsetzungen

Quercus robur - Stieleiche	
Tilia cordata – Winter-Linde	
Tilia tomentosa 'Brabant' – Silberlinde	
Ulmus hybride – Stadt-Ulme	
Ulmus laevis – Flatter-Ulme	
<u>Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):</u>	
Acer campestre – Feldahorn	
Acer monspessulanum - Burgenahorn	
Alnus spæthii – Purpur-Erle	
Carpinus betulus – Hainbuche	
Corylus columna – Baumhasel	
Fraxinus ornus - Blumenesche	
Liquidamber styraciflua – Amberbaum	
*Malus sylvestris – Wild-Äpfel	
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche	
Prunus avium - Vogelkirsche	
*Prunus padus - Traubenkirsche	
*Pyrus pyraister – Wild-Birne	
Salix fragilis – Bruch-Weide	
Sorbus aria – Mehlbeere	
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere	
Hochstammobstbäume in Sorten	
<u>Sträucher:</u>	
*Cornus mas - Kornelkirsche	
*Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	
*Corylus avellana - Gemeine Hasel	
Crataegus laevigata - Zweigfingiger Weißdorn	
*Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europæus - Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster	
*Lonicera xylosteum - Waldgeißblatt	
*Lonicera periclymenum - Heidekirsche	
*Prunus spinosa - Schlehe	
Rhamnus frangula - Faulbaum	
*Rosa canina – Hundrose	
*Rubus fruticosus - Brombeere	
Salix caprea – Sal-Weide	
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
*Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	
(*: Nahrungsgelölz für Haselmaus)	

Textliche Festsetzungen

5	Nutzung solarer Strahlungsenergie	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
5.1	<u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u> Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solar Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).	
5.2	<u>Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren</u> Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	
6.	Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen an anderer Stelle	§ 1a Abs. 3 S.4 BauGB
*Dieser Wert bezieht sich auf den Bereich auf Wolfhager Gemarkung zur Kompensation auf Brauner Gemarkung vgl. den Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Braunsberg“ in Breuna		
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)
1.1	Fasadengestaltung und Dacheindeckung	§ 91 (1) Nr. 1
1.1.1	Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, engoblierte Dacheindeckung, von denen eine deutliche Fernwirkung ausgehen kann, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Anlagen zur Solarnutzung, sofern eine möglichst wenig spiegelnde Ausführung gewählt wird. Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden.	
1.1.2	Fassaden von Gebäuden, die 10 m Höhe überschreiten, sind farblich im unteren Drittel in Braun- und Grünfarben zu gestalten, in den oberen zwei Dritteln in Blau- und Grautönen. Auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (vgl. Textliche Festsetzung A.4.4) wird verwiesen.	
1.2	Werbeanlagen Von Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich dem Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen mit Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projiziertes Lichtbild oder spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Eigenständige Werbeanlagen auf den Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 10 m und mit einer gesamten Werbefläche von 30 m² je Grundstück zulässig.	§ 91 (1) Nr. 1, 7
Vgl. auch Hinweis 7.1		

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiet	
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
GFZ 0,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
Hmax = 30 m	Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß (vgl. Textliche Festsetzung A2)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Baugrenze		
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
	Gas- Hochdruckleitung	
	Gas- Mitteldruckleitung	
	Strom- Versorgungsleitung 20 kV	
	Gas-Hochdruckleitung-Schutzstreifen (3 m Abstand z. Leitung)	
	Gas-Mitteldruckleitung-Schutzstreifen (2 m Abstand z. Leitung)	
	Strom- Versorgungsleitung-Schutzstreifen (1 m Abstand z. Leitung)	
Grünflächen		
	Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	
	Gebäude (Bestand)	
	Lagerfläche (vergl. Textl. Festsetzung 3.2)	
	Bodendenkmäler (Fundstellen - Ausdehnung)	
	Gemarkungsgrenze	

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Verkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 7. Änderung für den Teilbereich geltenden Festsetzungen. Die Nummerierung wurde zur besseren Übersicht nicht von Ursprungsbebauungsplan übernommen, da es sich bei der 7. Änderung um eine neu als Baugebiet ausgewiesene Fläche handelt.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<u>Gewerbegebiet (GE)</u>		§ 8 BauNVO
1.1	Zulässig sind	
1.1.1	1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,	
	2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,	
	3. Tankstellen,	
	4. Anlagen für sportliche Zwecke	
1.1.2	Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (weniger als 10%) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 100 m² pro Betrieb betragen.	
1.1.3	Sendemasten sind bis zu einer Höhe von 20 m zulässig, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.	
1.2	Ausnahmsweise können zugelassen werden	
	1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,	
	2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	
1.3	Nicht zulässig sind	
	1. Einzelhandelsbetriebe,	
	2. Vergnügungsstätten,	
	3. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 30 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsäeuliche Wand der natürlichen Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss Wand.	
2.2	Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist um bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.	
3	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
3.2	Innerhalb der zeichnerisch als „Lagerfläche“ festgesetzten Fläche sind nicht-überdachte Lagerflächen (Lager als Außenfläche) zulässig.	

Textliche Festsetzungen

1.3	Stellplatzsatzung	§ 91 (1) Nr. 4
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.		
Ergänzend wird festgesetzt,		
• dass eine ausreichend große Fläche für wartende Lkws und Pkws auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden muss (z.B. bei Anlieferungen o.ä.),		
• dass Stellplätze, Fahrgassen und Rangierflächen für Lastkraftwagen wasserundurchlässig hergestellt werden können und sie den Belastungsanforderungen entsprechen müssen.		
Hinweise		
C.	HINWEISE	
1.	<u>Altenschutz</u>	
1.1	<u>Bauzeitenregelung</u> Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.	
1.2	<u>Gehölzschnitt</u> Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme 2 Nistkästen für die Haselmaus in angrenzenden Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.	
1.3	<u>Artenschutz Haselmaus</u> Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine gestaffelte Bauzeitfreimachung (1. motorantriebler Schnitt der Gehölze innerhalb der gesetzlich geregelten Rodungszeit, 2. Schnittgutberäumung und Rodung der Stubben ab Ende April der vorhandenen Feldhecke umzusetzen. Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme 2 Nistkästen für die Haselmaus in angrenzenden Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.	
1.4	<u>Beleuchtung</u> Neu errichtete Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warmweißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten ausgerichtet, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgesichert sein. Zur Beleuchtung wird zudem auf § 35 HwNtG hingewiesen. Zu Lichtemissionen von Außenbeleuchtung bezogen auf Blendwirkung vgl. Hinweis C 6	
2.	<u>Stellplatzsatzung</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Abblössatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
3.	<u>Niederschlagsentwässerung</u> Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 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“.	
3.2	Es ist auszuschließen, dass aufgrund von Abflussereignissen im Plangebiet Beeinträchtigungen am Straßenkörper der BAB A44, respektive Durchlässen stattfinden können.	

Textliche Festsetzungen

4	Gründnerische Maßnahmen	§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB
4.1	<u>Befestigung von Oberflächen</u>	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB
4.1.1	Nicht überdachte bzw. unterbaute Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Behinderten-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten. Eine Flächenbefestigung ist in Form von wassergebundener Wege- oder Rasengittersteinen/-waben, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil zulässig.	
4.1.2	Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeite- und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.2	<u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.2.1	Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung (H., StU 18-20 cm, mDb., Pflanzenwahl gem. Artenliste unter Nr. 4.6) in einer mind. 10 m² große, unversiegelte Pflanzfläche (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen für Stellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen	
4.2.2	Je 5 nicht überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter Laubb Baum mind. 2. Ordnung (StU18-20 cm, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter Nr. 4.6 in einer mind. 10 m² unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen für Stellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen	
4.2.3	Die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind als Bäume 1. oder 2. Ordnung (StU18-20 cm, mDb., Artenliste unter Nr. 4.6) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die unversiegelte Pflanzgrube für die neu anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,5 m aufweisen. Die Standortorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume können z.B. aufgrund von Einfahrtsbereichen oder vorhandenen Leitungstrassen verschoben werden. Die Gesamtanzahl der Bäume und die Gesamtwirkung als Allee müssen erhalten bleiben.	
4.2.4	Anzupflanzende Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen einhalten (vgl. Hinweise 8.1 und 8.2 und Darstellungen in den zeichnerischen Festsetzungen).	
4.3	<u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen P1 und P2)</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.3.1	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Nahrungsgelölzen für die Haselmaus anzupflanzen. Für je 60 m² Pflanzfläche sind ein heimischer Laubb Baum mindestens 2. Ordnung (StU 16–18 cm, 3xv, mDb) sowie 15 heimische Laubsträucher (min. 100–150 cm, ob) jeweils ausschließlich aus den mit * in der Artenliste unter Ziffer 4.6 gekennzeichneten Nahrungsgelölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen	

Hinweise

4.	<u>Abwasser</u> Je nach geplanter Gewerbebeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.	
5.	<u>Denkmalschutz</u>	
5.1	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.	
5.2	Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma im Vorfeld der Bauarbeiten die Fläche in der vegetationsarmen Zeit durch eine archäologische Prospektion begelien und mittels einer Baubeaubachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme archäologisch begleiten.	
5.3	Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.	
6.	<u>Immissionsschutz</u>	
6.1	Immissionen an der Bundesautobahn Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden. Dies betrifft sowohl die nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden als auch die Lichtemissionen von an den Gebäudedächern angebrachten Solaranlagen oder sonstigen Anlagen im Plangebiet. Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung können keine Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.	
7.	<u>Bundesautobahn</u>	
7.1	<u>Werbeanlagen</u> Das Plangebiet liegt außerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (über 100 m vom Fahrbahnrand). Das bedeutet, es dürfen Werbeanlagen errichtet werden. Die Maximalhöhe darf 10 m nicht überschreiten. Die Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an Bundes-/Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ gilt weiter als Voraussetzung; die Festlegung der genauen Höhe und Fläche wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen.	
7.2	<u>Sicherheit der Verkehrsteilnehmer</u> Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der südlich verlaufenden BAB A44 darf in keiner Phase (Bau, Betrieb) gefährdet werden.	

Textliche Festsetzungen

4.3.2	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Für je 60 m² Pflanzfläche sind ein heimischer Laubb Baum mindestens 2. Ordnung (StU 16–18 cm, 3xv, mDb) sowie 15 heimische Laubsträucher (min. 100–150 cm, ob) gemäß Artenliste unter Ziffer 4.6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mindestens 80 % der zu verwendenden Gehölze müssen aus den in der Artenliste mit * gekennzeichneten Nahrungsgelölzen für die Haselmaus bestehen	
4.3.3	Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.	
4.4	<u>Dach- und Fassadenbegrünung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.4.1	Lichtdurchlässige Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung, mit Ausnahme von Vordächern und überdachten Pergolen, sind als einer Flächen-größe von 20 m² auf mindestens 60% der Dachfläche als Gründächer mit min. extensiver Dachbegrünung und min. 10 cm Substratstärke auszubilden soweit brandschutztechnische Vorhaben dem nicht entgegenstehen	
4.4.2	Fassadenflächen > 50 m² der Gebäude sind jeweils durch vertikale oder/und horizontale Pflanzungen (z.B. Rank- Trogpfanzen) zu begrünen. Dabei hat der Flächenanteil der Begrünung insgesamt mind. 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes zu betragen. Das Begrünungsziel ist innerhalb von 15 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes zu erreichen. Werden mehrere Gebäude innerhalb eines Baugrundstücks errichtet, können Fassadenbegrünungsverpflichtungen einzelner Gebäude an Fassaden anderer Gebäude auf dem Baugrundstück realisiert werden. Die vorgenannten Vorgaben zur Fassadenbegrünung sind auch auf Fronten von Parkhäusern anzuwenden.	
4.5	<u>Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.5.1	Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche ist die Anlage von Zufahrten auf einer Straßenfrontlänge von insgesamt max. 10 m pro Betriebsgrundstück zulässig. Die Grünanlagen sind als Extensivgrün (z.B. Extensivrasen, Graskrautflur) mittels Ansatz einer Saatgutmischung aus heimischen Kräutern und Gräsern mit einem Mindestkräuteranteil von 30 % herzustellen und extensiv zu pflegen.	
4.5.2	Zur Schaffung einer Wendemöglichkeit kann die Grünfläche in erforderlichen Umfang als Straßenverkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden, solange bis (z.B. aufgrund der Fortführung der Otto-Hahn-Straße Richtung Norden) keine Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit mehr besteht.	§ 9 (2) BauGB
4.6	<u>Artenliste</u> <u>Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):</u> Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Alnus glutinosa – Schwarz-Erle Quercus cerris – Zerr-Eiche	

Rechtsgrundlagen

8.	<u>Leitungen</u>	
8.1	<u>Stromleitung</u> Im Plangebiet verläuft eine 20kV Versorgungsleitung. In der Planzeichnung ist hierfür ein 1 Meter breiter Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe des Versorgungskabels geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten. Die genaue Lage der Leitung und die Überdeckung ist in Handschachtung - nach vorheriger Abstimmung mit dem Regiobereich mit Sitz im Hofgiesmar, Telefon 05671-7667-3533 zu ermitteln. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.	
8.2	<u>Gasleitung</u> Das Gewerbegebiet wird über eine Gas-Hochdruckleitung DP16 bis zur Gasdruckregulation „Hidderfeld“ versorgt. Die weitere Verteilung erfolgt auf der Mitteldruckebene. Die Trassen der Gasleitungen sowie zugehörigen Nebenanlagen verlaufen teilweise entlang den Grenzen des vorgesehenen Plangebietes. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Ebenso ist eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 6 m (jeweils 3 m gemessen ab Leistungsachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen). Die Mindestüberdeckung der Leitung beträgt 1 m und muss auch bei Niveauänderungen im Zusammenhang mit künftigen Straßenbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen gewährleistet sein. Netzanschlüsse künftiger Gewerbetreibenden erfolgen im Regelfall über die Mitteldruckleitung. Hierzu sind weitere Netzerweiterungen erforderlich. Entsprechende freie Gas-Leitungstrassen mit einer Breite von ca. 1 m sind in den späteren Detailplanungen vorzusehen.	
9.	<u>Nachbarrecht</u> Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrecht zu beachten. Es wird verwiesen auf die Regelungen im „Hessischen Nachbarrechtsgesetz“ und im „Bürgerlichen Gesetzbuch“ (BGB).	

Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HwNtG) vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
Bauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) m.W.v. 07.07.2023.	Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 2801).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025.	Hessisches Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), mehrfach geändert, §§ 4c, 8c und 14d neu gefasst, § 36b aufgehoben sowie § 52a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 26).
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1989 (BGBl. 89 Nr. 18, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021.	Hessisches Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 471), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.	Schallpegelgesetz der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat die Aufstellung der 7. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hidderfeld“ am 04. März 2021 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hidderfeld“ einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom in der Hessisch/Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung im Zeitraum vom 01. November 2021 bis einschließlich 30. November 2021 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich aus-gelegen.

Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 30. November 2021 gebeten.

Offenlage

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hidderfeld“ einschl. Begründung war nach öffentlicher Bekanntmachung vom in der Hessisch/Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung im Zeitraum vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB im Internet einsehbar und hat öffentlich aus-gelegen.

Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat am über vorgebrachte Anregungen und Bedenken Be-schluss gefasst. Gleichzeitig wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbe-park A 44 „Hidderfeld“ als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversam-mlung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hidderfeld“ ist am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgegeben worden und tritt damit in Kraft.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hidderfeld“, 7. Änderung

- Entwurf -

M 1 : 2.500

Planstand: 22. September 2025

Bearbeitung:

Hans-Staden-Stadt Wolfhagen

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESellschaft mbH

Hessenerhof 2 · D-34139 Kassel Tel. +49 (0)561 7075-0 Fax +49 (0)561 7075-23 E-Mail: info@hsg-ss.de · www.hsg-ss.de

H/B = 594 / 1160 (0,69m²)