

Stadt Wolfhagen

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

Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung sind GELB markiert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

22. September 2025

Vorbemerkung: Diese Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 7. Änderung für den Teilbereich geltenden Festsetzungen. Die Nummerierung wurde zur besseren Übersicht nicht vom 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 m ² 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 talseitige Wand der natürlichen Geländehöhe. 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 Sonnenergie 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.	
4	Grünordnerische 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-Stellplätzen sind in wasserdrücklicher Form zu gestalten. Eine Flächenbefestigung ist in Form von wassergebundener Wegedecke, Riegelnittersteinen/-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, Freisitze 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 m ² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (H., StU 18-20 cm, mDb., Pflanzenwahl gem. Artenliste unter Nr. 4.6) in einer mind. 10 m ² große, unversiegelte Pflanzfläche (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen	
4.2.2	Je 5 nicht überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU18-20 cm, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter Nr. 4.6 in einer mind. 10 m ² 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 anzurichten, 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, 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 Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume können z.B. aufgrund von Einfahrtsbereichen oder vorhandenen Leitungstrassen verschoben werden. Die Gesamtzahl 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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen P1 und P2)

§ 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 Nahrungsgehölzen für die Haselmaus anzupflanzen.

Für je 60 m² Pflanzfläche sind ein heimischer Laubbaum 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 Nahrungsgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

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 Laubbaum 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 60 % der zu verwendenden Gehölze müssen aus den in der Artenliste mit * gekennzeichneten Nahrungsgehölzen für die Haselmaus bestehen

4.3.3

Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.

4.4

Dach- und Fassadenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.4.1

Lichtundurchlässige Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung, mit Ausnahme von Vordächern und überdachten Pergolen, sind ab einer Flächengröße 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- Tropfpflanzen) 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 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün § 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 Ansaat 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 erforderlichem 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.

4.6 Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Alnus glutinosa – Schwarz-Erle

Quercus cerris – Zerr-Eiche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Tilia tomentosa 'Brabant' – Silberlinde

Ulmus hybride – Stadt-Ulme

Ulmus laevis – Flatter-Ulme

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Acer campestre – Feldahorn

Acer monspessulanum - Burgenahorn

Alnus spaethii – Purpur-Erle

Carpinus betulus – Hainbuche

Corylus colurna – Baumhasel

Fraxinus ornus - Blumenesche

Liquidamber styraciflua – Amberbaum

*Malus sylvestris – Wild-Apfel

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

*Prunus padus -Traubenkirsche
*Pyrus pyraster – Wild-Birne
Salix fragilis – Bruch-Weide
Sorbus aria – Mehlbeer
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Hochstammobstbäume in Sorten

Straucharten:

*Cornus mas - Kornelkirsche
*Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
*Corylus avellana - Gemeine Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
*Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
*Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
*Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
*Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
*Rosa canina – Hundsrose
*Rubus fruticosus - Brombeere
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
*Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

(*: Nahrungsgehölz für Haselmaus)

5 Nutzung solarer Strahlungsenergie § 9 (1) Nr. 23b BauGB

5.1 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

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 solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

5.2 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

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

Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 825.762* wird durch externe Maßnahmen in Form von Entwicklungen von extensiven Grünlandflächen, Gewässerrenaturierungen und Gehölzpflanzungen kompensiert. Die Maßnahme und die Durchführung sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

*Dieser Wert bezieht sich auf den Bereich auf Wolfhager Gemarkung. Zur Kompensation auf Breunaer Gemarkung vgl. den Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Braunsberg“ in Breuna

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1.1 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

§ 91 (1) Nr. 1

1.1.1 Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, engobierte Dacheindeckung), von denen eine störende 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 Grüntönen zu gestalten, in den oberen zwei Dritteln in Blau- und Grautönen. Auf die Festsetzung zur Fassadenbegründung (vgl. Textliche Festsetzung A 4.4) wird verwiesen.

1.2 Werbeanlagen

§ 91 (1) Nr. 1, 7

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 Grundstücksfreiflächen sind bis zu einer Höhe von 10 m und mit einer gesamten Werbefläche von 30 m² je Grundstück zulässig.

Vgl. auch Hinweis 7.1

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.

C. HINWEISE

1. Artenschutz

1.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

1.2 Gehölzschnitt

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.

1.3 Artenschutz Haselmaus

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine gestaffelte Baufeldfreimachung (1. motormanieller Rückschnitt 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 Beleuchtung

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 auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichthemissionen nach oben abgeschirmt sein.

Zur Beleuchtung wird zudem auf § 35 HeNatG hingewiesen.

Zu Lichthemissionen von Außenbeleuchtung bezogen auf Blendwirkung vgl. Hinweis C 6

2. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Niederschlagsentwässerung

3.1 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.

4. Abwasser

Je nach geplanter Gewerbeansiedlung 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 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

5. Denkmalschutz

- 5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuseigen (§ 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 begehen und mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbo-denabtrag 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 (Boden-Denkmalen) 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. Immissionsschutz

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 Lichthemissionen 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. Bundesautobahn

7.1 Werbeanlagen

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 Sicherheit der Verkehrsteilnehmer

Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der südlich verlaufenden BAB A44 darf in keiner Phase (Bau, Betrieb) gefährdet werden.

8. Leitungen

8.1 Stromleitung

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 in Hofgeismar, 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

Gasleitung

Das Gewerbegebiet wird über eine Gas-Hochdruckleitung DOP 16 bis zur Gasdruckregelstation „Hiddeser Feld“ 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 zeichnerische 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.

Nachbarrecht

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).

D.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.

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) m.W.v. 07.07.2023.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BlmSchG**) 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.

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr. 16, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021.

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.

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 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), mehrfach geändert, §§ 4c, 8c und 149 neu gefasst, § 36b aufgehoben sowie § 52a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460)

Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.