



**Planzeichenerklärung**

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans

**Festsetzungen**

Bauliche Nutzung

Mi Mischgebiet

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung:

Gebietsart (Mischgebiet)	Mi	III	Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	1,5	
Bauweise: geschlossen	g	FH	Firsthöhe max. über Bezugspunkt Kanaldeckel

22,20m

22,20m

**Weitere Festsetzungen**

--- Baulinie

--- Baugrenze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

--- Einfahrtbereich

--- Zugangsbereich

--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

--- Fußgängerbereich

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

--- Gemeinschaftsgarage

--- Stellplätze

--- Richtungspunkt für Fußwege (zwischen beiden Punkten (a-a) ist ein Fußweg mit Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) in einer Breite von mindestens 2 Metern anzulegen und zu unterhalten)

--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzender Baum

--- Private Grünfläche

--- Flächen für Versorgungsanlagen

--- Zweckbestimmung: Abfall

--- Bestehende Mauer

--- Neu zu errichtende Mauer

--- Zu errichtende Pergola

--- Abzureißende Gebäude

**Nachrichtliche Übernahmen**

--- Bestehende Grundstücksgrenze

--- Flurgrenze

96 Flurstücksbezeichnung

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1 Mischgebiet**  
Das Mischgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben wie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltungen.

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§7 Abs. 2 Nr. 1),
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§7 Abs. 2 Nr. 2),
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§7 Abs. 2 Nr. 3),
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§7 Abs. 2 Nr. 4),
5. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (§7 Abs. 2 Nr. 7)

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter (z.B. Sexshows, Pespshows, Bordelle und dergleichen) ausgerichtet sind sowie Vergnügungstätten und nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 Tankstellen.

Ausnahme: Spielhallen im Sinne von § 33 i. Gewerbeordnung, sofern sich die Anzahl der Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit auf acht Geräte beschränkt.

2. Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

Nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.

Überdachungen von Eingängen sind bis zu einer Fläche von 36 qm als offene Dachkonstruktion ausnahmsweise zulässig.

Für die als dreigeschossig festgesetzten Gebäude des Kerngebietes ist nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

Im Untergeschoss sind Flächen für Handelsbetriebe, Lagerflächen und untergeordnete Büroräumlichkeiten zulässig. Die Flächen im Untergeschoss sind auf die Geschosflächenzahl anzurechnen, auch wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Ein weiteres Untergeschoss ist nicht zulässig.

**1.2 Bauweise**

Für das Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Für das Kerngebiet wird die maximale Firsthöhe des als fünfgeschossig zugelassenen Gebäudeteils auf 22,20 m über dem im Plan dargestellten Bezugspunkt Höhe (Kanaldeckel) festgesetzt.

**1.4 Erschließung, Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Auf der als Gemeinschaftsgarage (Gga) gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer zweigeschossigen Parkpalette zulässig.

Oberirdische Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

Stellplätze dürfen nur bis zur Anzahl der in den Stellplatzrichtlinie geforderten, notwendigen Stellplätze gebaut werden.

Zufahrten, Stellplätze und Fußwege sind mit Belägen auszuführen, die insgesamt eine durchschnittliche Wasserdurchlässigkeit von mindestens 40 % aufweisen.

In der als Stellplatzfläche (ST) festgesetzten Fläche entlang der Hans-Staden-Straße ist über den Stellplätzen auf den gekennzeichneten Flächen eine Pergola zu errichten. Diese ist dauerhaft zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen Pflanzfläche I, II).

**1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Eingänge dienen der Anlage von Fußwegen, Bürgersteigen und Aufenthaltsräumen für Fußgänger. Sie sind von anderen Verkehrsarten freizuhalten. Radverkehr, Anlieferverkehr und Lieferverkehr sind ausnahmsweise zulässig, sofern Fußgänger durch diese Verkehrsarten nicht gefährdet werden.

**2. Grünflächen, Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

5 % der Grundstücksfläche sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden oder intensiver Vegetation (z.B. Nutzgarten, Blumenrabatte und Beete) zu bepflanzen.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden.

**2.2 Flächen mit Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**Pflanzfläche I**  
Die Pflanzfläche I ist flächendeckend dicht zu begrünen. Sie dient außerdem der Anlage der Bepflanzung der Pergolen.

**Pflanzfläche II**  
Die Pflanzfläche II dient der Anlage der Bepflanzung der Pergolen.

**Pflanzfläche III**  
Die Pflanzfläche III ist flächendeckend dicht zu begrünen.

**Pflanzfläche IV**  
Die Pflanzfläche IV ist flächendeckend dicht zu begrünen. Auf der Fläche ist eine behindertengerechte Wegeverbindung in der Breite von 2,00 m zwischen der Landgrafenstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu sichern.

**2.3 Weitere Regelungen**

Die Pflanzfestsetzungen sind im Freiflächenplan zum Bauntrag nachzuweisen.

Die Durchführung der Begründungsmaßnahmen ist in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

**2.4 Pflanzempfehlungen**

Zur Verbesserung des Kleinclimas wird die Bepflanzung der Fassaden empfohlen, mit wintergrünen Rankern nach Norden, Nordwest und Nordost, mit laubwerfenden Rankern nach Süden (Geißblatt (Lonicer), Waldrebe (Clematis)).

**3. Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Bituminöse Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen der Erschließungsstraßen unzulässig.

**4. Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit mindestens 30 ° Neigung auszuführen. Flachdächer als Balkone sind für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig.

**Gestalterisch festgesetzte Mauern:**

- **Mauer 1**  
Die Mauer 1 entlang der Hans-Staden-Straße/Kurfürstenstraße bleibt im vorhandenen Höhenniveau erhalten. Der Bestand im Bereich der Zufahrt von der Hans-Staden-Straße und dem Fußgängerzugang im Bereich der Kreuzung an der Kurfürstenstraße kann auf eine Länge von jeweils 2m stufenartig reduziert werden.
- **Mauer 2**  
Die Mauer 2 ist als Stützmauer auf das Niveau des angrenzenden Geländes auszuführen. Die vorhandenen Geländehöhen sind zu erhalten.
- **Mauer 3**  
Die Mauer 3 dient als Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage, ist als geschlossene Mauer in einer Mindesthöhe von 1,50 m auszuführen. Die Materialwahl ist an die angrenzenden Bebauungen anzupassen. Es ist eine Einfahrt in der Breite von maximal 2,5 m zulässig.

**5. Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen**

**Ersatzmaßnahmen**

Die notwendige Ersatzmaßnahme ist im Teilgebiet B des Bebauungsplanes, dem Grundstück der Stadt Wolfhagen in der Gemarkung Ippinghausen, Flur 2, Flurstück 223/42, entsprechend der in der Begründung genannten Maßnahmen durchzuführen.

Als Ersatzmaßnahme wird die Entwertung eines uferparallenen 5,00 m breiten Schilfröhrichtes (ca. 470 qm durch Nutzungsaufgabe / Sukzession), eine Einzelbaumpflanzung sowie die Extensivierung des Wirtschaftsgrünlandes (ca. 1.453 qm) mit einer max. ein- bzw. zweimaligen Mahd p.a. über Bewirtschaftungs-/Pachtaufträgen des Verpächters, Stadt Wolfhagen festgesetzt.

Die Kosten der Ersatzmaßnahme sind vom Verursacher des Eingriffs zu tragen.

**6. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Gebäude Burgstraße 1 ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Hessen geführt. Für den Geltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Wolfhagen vom 10.11.1994.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HfNatG)
- In den jeweils gültigen Fassungen

**Beschlüsse**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 13.3 „Burgstraße 1“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die Ziele und Zwecke der Planung wurden mit den Bürgern gem. § 3 Abs. 1 BauGB erörtert.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.1996 und 20.06.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.05.1996 und am 25.09.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Am 3.12.1998 erfolgte ein erneuter Beschluss über die Offenlegung. Der Plan wurde gleichzeitig in Hans-Staden-Haus umbenannt.

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10.06.1996 bis 10.07.1996 und vom 07.10.1996 bis 07.11.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.3.1999 bis 22.4.1999 und wurde am 15.3.1999 öffentlich bekanntgegeben.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 20.05.1996 und am 28.06.1996 und am 9.3.1999 gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

**Abwägungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.6.1999 den Beschluss zu den Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung und von den Trägern öffentlicher Belange geäußert wurden, gefasst. Die Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht haben, wurden am 5.7.1999 über die Abwägung unterrichtet.

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.6.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den 5. Juli 1999

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister

Strich, Bürgermeister