



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
 Hmax = 7 m Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß (vgl. Textliche Festsetzung A2)
 offene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FW, LW, Müll

Grünflächen
 öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Baum zu erhalten
 Baum anzupflanzen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenzen
 Gebäude (Bestand)

Textliche Festsetzung

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO
1.2.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig <ul style="list-style-type: none"> - 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 <u>nicht</u> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen. 	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Einscrib 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.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Zahl der Vollgeschosse</u> Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneau, 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.	§ 18 BauNVO
3	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 und 23 (5) BauNVO
3.1	<u>Garagen</u>	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
4.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.	

Textliche Festsetzung

5	Öffentliche Grünflächen	§ 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 leichtes Einarbeiten einer für den Standort geeigneten Kräuter-/Blumenmischung, herkunftsgesichert für das Ursprungsgebiet 21, hessisches Bergland, anzureichern. Menge Saatgut: 1-2 g/m². 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.	
5.2	<u>Ortsrandeingerünte, 3,00m Breite, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze</u> Der 3 m breite Streifen im Norden des Plangebietes ist als 2-schüriges Extensiv-Grünland anzulegen. Der Streifen ist vorzugsweise mit standortangepasstem kräuterreichem zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 21 – Hessisches Bergland) anzulassen. Die Ansaatmischung soll etwa 60% Gräser und 40% Kräuter enthalten. Zusätzlich sind auf dem Streifen neun Feldahorne (Acar campestris) als Hochstämme, Pflanzqualität 10-12 cm StU, zur Eingrünung des Ortrandes zu pflanzen.	
6	Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen sowie Artenschutz	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
6.1	<u>Grundstücksfreiflächen</u> Mindestens 30 % der privaten Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenanschluss anzulegen und zu erhalten. Der Untergrund ist zu lockern. Auf den privaten Grundstücken sind je 100 m² Freifläche mindestens 8 Sträucher der Pflanzliste (6.4) mit einer Mindestpflanzqualität von 1xv 60-100 cm sowie je 200 m² Freifläche zusätzlich 1 Baum (mind. StU 12-14cm) oder Heister (mind. Zxv 200-250cm) zu pflanzen und zu erhalten.	
6.2	<u>Schottergärten, Rindenmulch</u> Die Anlage von Schottergärten und Rindenmulchflächen ist nicht zulässig.	
6.3	<u>Insektenfreundliche 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 auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein. <i>Zur Beleuchtung wird zudem auf § 35 HeNatG hingewiesen.</i>	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthoff“ im Stadtteil Isthra am 06.11.2025 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthoff“ einschließlich Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 22.11.2025 in der Hessisch/Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 23.12.2025 gem. § 3 (1) BauGB im Internet einsehbar und hat öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Stellungnahme der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 23.12.2025 gebeten.

Offenlage
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthoff“ einschließlich Begründung hat 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 ausgelegen.
Die Behörden und sonst. Träger öffentl. 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 Beschluss gefasst. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 76 „Am Renthoff“ als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

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

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplans Nr. 76 „Am Renthoff“ ist am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben worden und tritt damit in Kraft.

Wolfhagen, den Der Bürgermeister

Textliche Festsetzung

6.4	<u>Pflanzenliste</u> Heister oder Hochstämme Feldahorn Eberesche Etsbeere Felsenbirne Hochstämme 1. Ordnung Spitzahorn Blumenesche Rotesche Dornlose Gleditschie Zerreiche Brabanter Silberlinde Sträucher: Hartrieel Kornelkirsche Heckenkirsche Waldeibblatt Hasel Holunder Weißdorn Pfaffenhütchen Felsenbirne Salweide Kreuzdorn Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball Liguster Hundsrose Weinrose Essigrose Bibernellrose Zimtrose Cornus sanguineum Cornus mas Lonicera xylostheum Lonicera periclymenum Corylus avellana Sambucus nigra Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Amelanchier ovalis Salix caprea Rhamnus cathartica Viburnum lantana Viburnum opulus Ligustrum vulgare Rosa canina Rosa rubiginosa Rosa gallica Rosa pimpinellifolia Rosa majalis	
7	Nutzung solarer Strahlungsenergie	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
7.1	<u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u> Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), insoweit die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz möglich ist.	
7.2	<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.	
8.	Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen an anderer Stelle Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 101.172 wird durch eine externe Maßnahme in Form von der Entwicklung einer extensiv genutzten halboffene Waldlandschaft auf dem Flurstück 76/22 in der Flur 8, Gemarkung Isthra kompensiert. Die Maßnahme und die Durchführung sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.	§ 1a Abs. 3 S.4 BauGB

Hinweise

C. HINWEISE

1 Schutzmaßnahmen für die Avifauna
Bauarbeiten oder vorbereitende Bodenarbeiten sollten außerhalb der Brut- und Setzeit, 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 Setzeit begonnen werden sollen, rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergärungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneten Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzeiten sind die Bauarbeiten ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei Unterbrechungen von mehr als 1 Woche sind die o.g. Vergärungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergärungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen. Vor Durchführung der Vergärungsmaßnahmen und vor Beginn der Baumaßnahmen ist außerhalb der o.g. Zeitspanne durch eine Begehung der Fläche durch eine fachlich geeignete Person der Abschluss bereits begonnener Bruten notwendig.

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

3 Wasserschutz und Wasserwirtschaft

3.1 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 wirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

3.2 Schutzgebiete
Das Bauvorhaben liegt in der Zone IIIA es durch die „Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Isthra, Krs. Wolfhagen“ vom amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage TB Isthra (WSG -ID: 633-106; StAnz. 2/1986 S. 52)
Darüber hinaus liegt das Bauvorhaben liegt in der quantitativen Schutzzone des B-neu des durch die „Verordnung zur zweiten Änderung der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Emstal/ Ortsteil Sand“ der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs KG Sand in Emstal, Landkreis Kassel“ vom 14. Dezember 1987 amtlich festgesetzt und am 26. Januar 2006 zuletzt geänderten Heilquellenschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Thermalwasserbohrung Sand (WSG 633-124; StAnz. 1/1988 S. 33, StAnz. 24/1988 S. 1275; StAnz. 8/2006 S. 463)
Die oben genannten Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.3 Arbeiten in Zone III/IIIA von Trinkwasserschutzgebieten
Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Die zum Einsatz kommenden Fahrzeuge und Maschinen sind täglich vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten auf Dichtigkeit zu prüfen. Fahrzeuge und Maschinen, die Kraftstoff- und/oder Ölverluste aufweisen, sind unverzüglich aus dem Schutzgebiet zu entfernen. Falls erforderlich, sind sie gegen Tropfverluste zu sichern.
Bei einem Austreten wassergefährdender Flüssigkeiten, z. B. beim Betanken oder aufgrund von Leckagen an Fahrzeugen und Maschinen, sind diese sofort aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Geräte und ausreichende Bindemittel zur Aufnahme sind bereitzuhalten.
Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel oder die nächste Polizeidienststelle sind unverzüglich zu verständigen.

Hinweise

4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skeletreste u. a., sind nach § 21 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landsamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-695150) 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 Bodenschutz
- Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind vor Verdichtung zu schützen und/oder nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Untergrund gründlich zu lockern.
- Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Verwertung zuzuführen.
- Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden sollen, sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen zu befahren und zu bearbeiten.
- Die einschlägigen Gesetze und DIN (DIN 18915, DIN 19731, HAfBodSchG) sind einzuhalten
- Mutterboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Arbeiten an der Geländeoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
Für die Bauarbeiten ist eine Bodenabdecksung einzusetzen.

7 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.

Rechtsgrundlagen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 994)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 192)
Bundesdenkmalchutzgesetz (BDenkSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.V.v. 14.12.2022.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), 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 29.08.2023 (GVBl. S. 473, 475).
Hessisches Wasserschutzgesetz (HWVG) 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 (HWVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 802).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 562).
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.

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 76 „Am Renthoff“

- Entwurf -

M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 27. Januar 2026

H/B = 594 / 970 (0,58m²)

Hans-Staden-Stadt
Wolfhagen
 ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH
 Hesselstraße 7 · D-34130 Kassel
 Tel. +49 (0)561 7073-0 · Fax +49 (0)561 7073-23
 E-mail: info@anp-kg.de · www.anp-kg.de