

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO.
Unzulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innenhalb des Dörflichen Wohngebietes werden die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO 0,40
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO 0,60
Zulässige Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe, bergseitig 7,00 m
Firsthöhe 12,00 m
Referenzpunkt Höhe baulicher Anlagen
Die Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen sind für die bergseitige Traufhöhe die Oberkante des natürlich anstehendes Geländes (angesetzt wird die mittlere Traufhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des natürlichen Geländes (angesetzt wird die mittlere Höhe) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

- 3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bauweise
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- 4. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) 23b BauGB
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

- 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungen
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

- b) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten
Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

- c) Gehölzrodungen
Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Vor einer Gehölzeseitigung sind betroffene Bestände fachkundig auf Nester und Höhlen zu überprüfen.

- d) Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

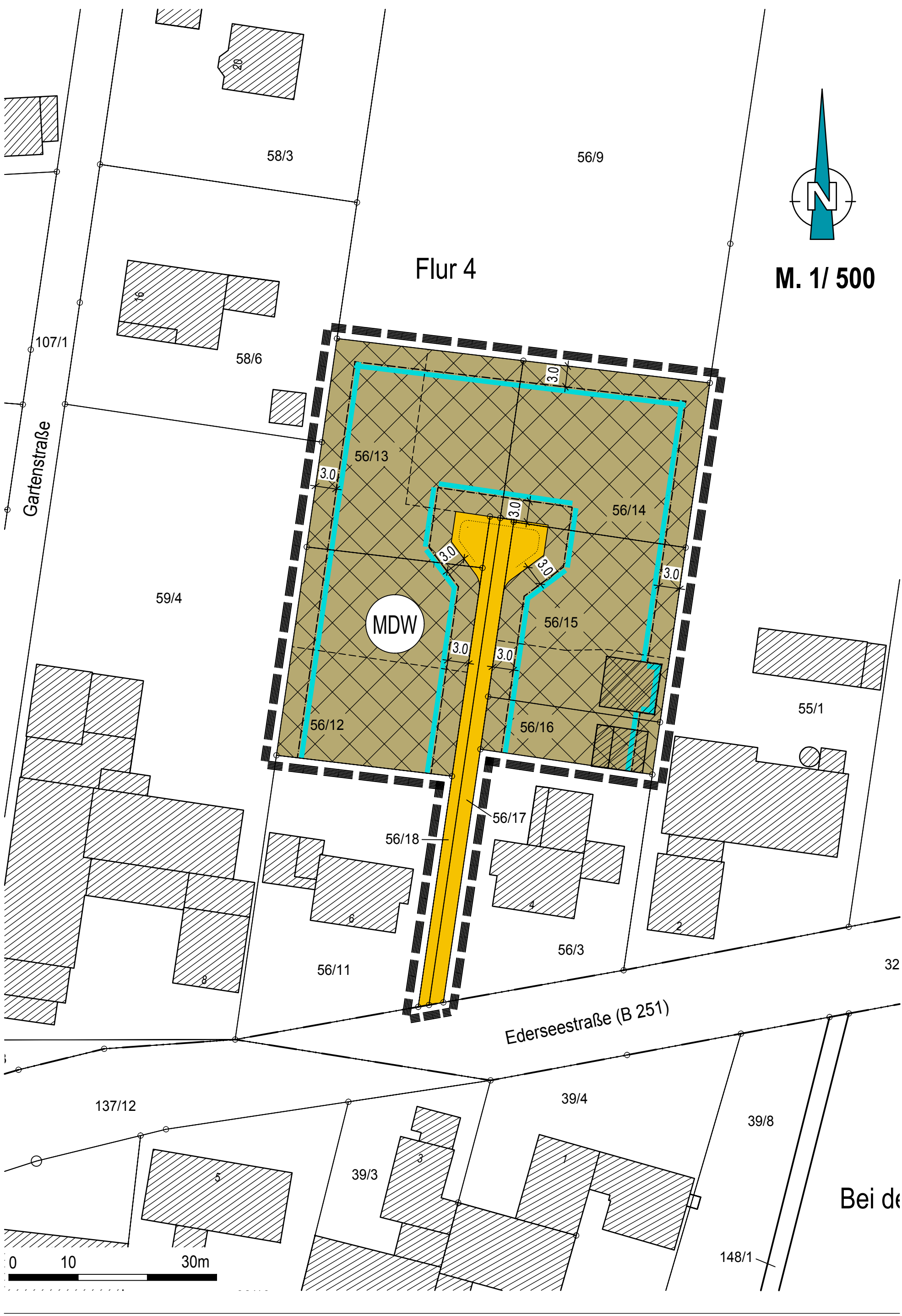
- 6. Dächer
Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 30° bis 45°
Als Hauptdachform sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind Ziegel oder Dachsteine in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.

- Abweichend von dieser Regelung werden Garagen mit einer Dachneigung unter 5° zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist. Wird die Dachfläche als Dachterrasse genutzt, entfällt die v. g. Regelung zur Dachbegrünung.
Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2,0 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Traufhöhe sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Traufhöhe einnehmen. Dachflächenfenster werden ausnahmsweise zugelassen.

- 7. Fassaden
Fassaden sind in matten, gedeckten Farbönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder Vorhangsfassaden aus Natursteinmaterialien auszuführen.

- 8. Grundstücksfriedungen
Als Grundstücksfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

- 9. Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser
Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
Baugrenzen
Baugrenze
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Flugrenze
Flurstücksgrenze, vorhanden
Flurstücksgrenze, geplant

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²
Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltungsmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussschleife in das Abwasserzweigleitungssysteme verbunden, die Regenrückhaltung mit der Regenwassererhaltung. Der Wasserstand kann bis zum Nübelanlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassererhaltung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.
Alternativ wird eine Versicherung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

- 10. Oberflächenbefestigung
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind zur Kompensation Erschließungsflächen und sonstige Grundstücksflächen in wasserundurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteine, weitflüchiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 12. Parkplätze/Stellplatzflächen
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

- 13. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
Das Geltungsbereich liegt in der
- Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung in Emstal/Ortsteil Sand" der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs AG in Emstal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geändert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WSG-ID 633-124; StAnz. 1/1988 S. 33) sowie
- in der festgesetzten Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I und II Kirchberg (WSG-ID 634-114; StAnz. 5/77 s. 352).
Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

- 14. Sicherung von Bodendenkmälern
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

- 15. Bodenschutz
Zur Erfüllung der Ziele nach § 1 BBodSchG u. HAiBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):
- "Bodenschutz für Bauausführende"
- "Bodenschutz für Hausbauer"
DIN-Normen:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

- Verwertung von Erdaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.
Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 115f) zu beachten.

- 16. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr
Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 für 20-t Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

- 17. Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

- Erzebläume, großkronig (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche) - Tilia cordata (Winterlinde)
Bäume, (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) - Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigata' (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

- Erzebläume, mittel- und kleinkronig
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus cocinnea (Scharlachdorn) - Crataegus laevigata Pauli's Scarlet (Roldorn)
- Lonicera xylosium (Heckenkirsche) - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Wildbirne) - Rubus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Schling- und Rankpflanzen
- Campsis radicans (Amerik. Klettertrompete) - Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)
- Hedera helix (Efeu) - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt) - Lonicera caprifolium (Jelängerjehäber)
- Polygonum aubertii (Knochenrich) - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

- 18. Inkrafttreten
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern Dorfe“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern Dorfe“, Stadtteil Bründersen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 00.00.2023 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern Dorfe“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Planarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern Dorfe“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wolfhagen, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Ausfertigerungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

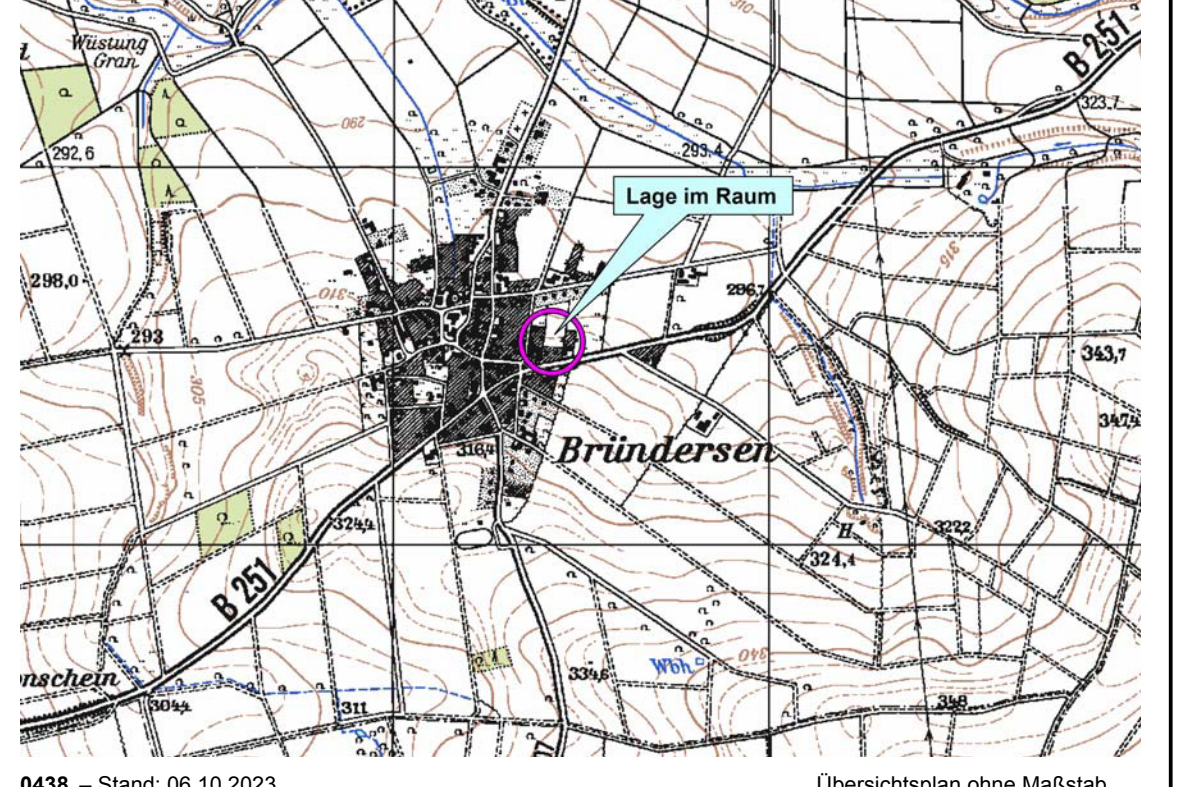
Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Wolfhagen, den \_\_\_\_\_ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Stadt Wolfhagen, Stadtteil Bründersen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hintern Dorfe“



0438 - Stand: 06.10.2023
Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbaugesetzen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauplaner - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel. 05665/969 0110 - Fax 05665/969 0113 - mail: info@meissner-stb.de