

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

08. März 2022

Vorbemerkung: Diese Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 8. Änderung für den Teilbereich geltenden Festsetzungen. Die Nummerierung wurde zur besseren Übersicht nicht vom Ursprungsbebauungsplan übernommen.

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 15 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 Sonnenenergie ist um bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Lkw-Stellplätze sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig (vgl. Hinweis C 6).
- 4 Grünordnerische Maßnahmen** § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- 4.1 Befestigung von Oberflächen
- 4.1.1 Befestigungen von Fußwegen und Terrassen sowie Pkw-Stellplätzen mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >270 l/s*ha (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig.
- Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird.
- 4.1.2 Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. § 9 (1) Nr.20 BauGB
- 4.2 Vegetation in nicht-überbaubarer Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.20 BauGB
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % strukturreich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- 4.3.1 Laubbäume an Stellplätzen § 9 (1) Nr.25a BauGB
- Für jede 5 angefangene Pkw-Stellplätze ist 1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (StU18-20, 3xv, mDb) gem. Artenliste unter Nr. 4.6 in einer mind. 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche in räumlicher gleichmäßiger Zuordnung zu den Stellplätzen (innerhalb und randlich des Stellplatzbereiches) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.3.2 Laubbäume auf dem Grundstück § 9 (1) Nr.25a BauGB
 Innerhalb des Gewerbegebietes sind zusätzlich zu Festsetzung Nr. 4.3.1 und 4.5 pro angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (StU 18-20, 3xv, mDb) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (F1) § 9 (1) Nr.20 BauGB
 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen F1 ist eine artenreicher Blühsaum (Mindestkräuteranteil 50 %) auf mit Kalkschotter abgemagertes Substrat herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 Der Blühsaum ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn herzustellen
- 4.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (F2) § 9 (1) Nr.25a i.V.m. Nr. 25b BauGB
 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche F2 sind Gehölzflächen aus 1 standortgerechter Laubbaum (StU 18-20, 3xv, mDb) sowie mind. 25 Sträuchern (100-150 cm, oB) pro 100 m² zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 Für die Pflanzungen sind ausschließlich mit „*“ gekennzeichnete heimische Gehölze der Artenliste unter 4.6 zu verwenden
 Eine Verwendung von mind. 60 % Bäumen 1. Ordnung ist einzuhalten. Bereits vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
vgl. auch Hinweise zur Bauverbotszone an der Landesstraße, insbesondere Hinweis 6.2
- 4.6 Artenliste
- 4.6.1 Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):
 Acer opalus - Schneeballhorn
 Acer platanoides „Allershausen“ – Spitzhorn Sorte
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn*
 Quercus cerris - Zerreiche
 Quercus robur – Stieleiche*
 Tilia cordata – Winterlinde*
 Tilia platayphyllos – Sommerlinde*
- 4.6.2 Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):
*Acer campestre – Feldahorn**
Betula jaquemontii „Dorenboos“ - Birke
*Carpinus betulus – Hainbuche**
*Crataegus monogyna „Stricta“ – Weißdorn**
Koelreuteria paniculata – Blasenesche

Sorbus aria – Gemeine Mehlbeere*
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis – Flatterulme*

Straucharten:

Cornus mas – Kornelkirsche*
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel*
Corylus avellana - Gemeine Hasel*
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare – Liguster*
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa- Schlehe*
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn*
Rosa arvensis – Feldrose*
Rosa canina – Hundsrose*
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*

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).

zur Blendwirkung vgl. Textl. Festsetzung B 1.1 sowie den Hinweis 6.2

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 Maßnahmen zum Ausgleich §§ 9 (1) Nr. 20, 9 (1a) BauGB

Planexterner Ausgleich für Eingriffe in die Ausgleichsfläche (5)

Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 111.096 wird durch externe Maßnahmen in Form der Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft kompensiert. Die Maßnahme und die Durchführung sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt

§ 9 (1) Nr. 20
i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)
1.1	Fassadengestaltung und Dacheindeckung	§ 91 (1) Nr. 1
	<p>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.</p>	
1.2	Werbeanlagen	§ 91 (1) Nr. 1, 7
	<p>Von Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.</p> <p>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.</p> <p>Eigenständige Werbeanlagen auf den Grundstücksfreiflächen sind bis zu einer Höhe von 10 m und mit einer gesamten Werbefläche von 30 m² je Grundstück zulässig.</p>	
1.3	Stellplatzsatzung	§ 91 (1) Nr. 4
	<p>Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Ergänzend wird festgesetzt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Gehölzschnitt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG 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. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

1.2 Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

2 Stellplatzsatzung

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

3 Niederschlagsentwässerung

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“.

4 Entwässerung

4.1 Oberflächenwässer

Oberflächenwässer aus stärker befahrenen Verkehrsflächen sind auf den einzelnen Grundstücken vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach den jeweiligen Vorschriften der zugehörigen technischen Regelwerke zu behandeln.

4.2 Entwässerung und Bundesautobahn 44 bzw. Landesstraße 3312

Anfallende Oberflächenwässer sind schadlos abzuführen und dürfen nicht den Straßengrundstücken der BAB A 44 und der L 3312 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Ebenso ist die Durchnässung, oder die Unterspülung des Straßenkörpers auszuschließen. Die klassifizierten Straßengrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sollten Entwässerungseinrichtungen in der Anbauverbotszone realisiert werden, ist dies zwingend mit Hessen Mobil abzustimmen.

5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6 Bauverbotszone und Baubeschränkungsbereich

6.1.1 Landesstraße 3312

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG und § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Diese Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 3312 ist einzuhalten. Neben Hochbauten gilt dies auch für Neben- und Werbeanlagen, sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs. Stellplatzflächen, befestigte Hof- und Umfahrungsflächen, sowie Lagerflächen werden ebenfalls wie Hochbauten bewertet und müssen die 20 m Bauverbotszone einhalten. Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStrG und § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen (Baubeschränkungsbereich).

Nach Rücksprache mit HessenMobil kann für die Anordnung von Lkw-Stellplätzen eine Ausnahme von der Bauverbotszone gemacht werden, da die Errichtung von Rastmöglichkeiten zur Einhaltung der Ruhe- und Lenkzeiten mit Blick auf die Verkehrsprognosen von öffentlichen Interesse ist.

6.1.2 Bundesautobahn 44

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Anbauzonen nach § 9 FStrG erstrecken sich auch entlang der Auf- und Abfahrten der Anschlussstelle Breuna.

6.2 Bäume und sonstige Hindernisse an der Landesstraße

Es ist darauf zu achten, dass keine Bäume oder sonstige Hindernisse im Abstand von 7,5 m von der L 3312 geplant werden, welche einer Absicherung mit Schutzeinrichtungen bedürfen.

6.3 Lichtemissionen, Blendwirkung

Durch die Reflexion des Sonnenlichts – insbesondere von den Solarmodulen – darf keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße entstehen.

Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden (nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden und Zufahrtsstraßen, Lichtemissionen von an den Gebäudedächern angebrachten Solaranlagen bzw. Solarwärmekollektoren, Werbe- und sonstige Anlagen).

6.4 Werbeanlagen

6.4.1 Bauverbotszone

Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB 44 in einer Entfernung bis zu 40 m von Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig.

6.4.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone (zwischen 40 und 100 m vom Fahrbahnrand) dürfen Werbeanlagen nur unter Einhaltung der Vorgaben des § 3.4 der „Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ genehmigt werden. Die Festlegung ihrer Höhe und Fläche wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen.

Werbeanlagen bedürfen – auch an der Stätte der Leistung – einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Auch außerhalb der Anbaubeschränkungszone, 100m-Zone, ist für Werbeanlagen mit Ausrichtung auf die BAB 44 das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen.

6.4.3 Außerhalb der Baubeschränkungszone (über 100 m vom Fahrbahnrand) dürfen Werbeanlagen errichtet werden. 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 Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v 16. Juli 2021

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Wolfhagen - **Stellplatzsatzung** – in der jeweils gültigen Fassung