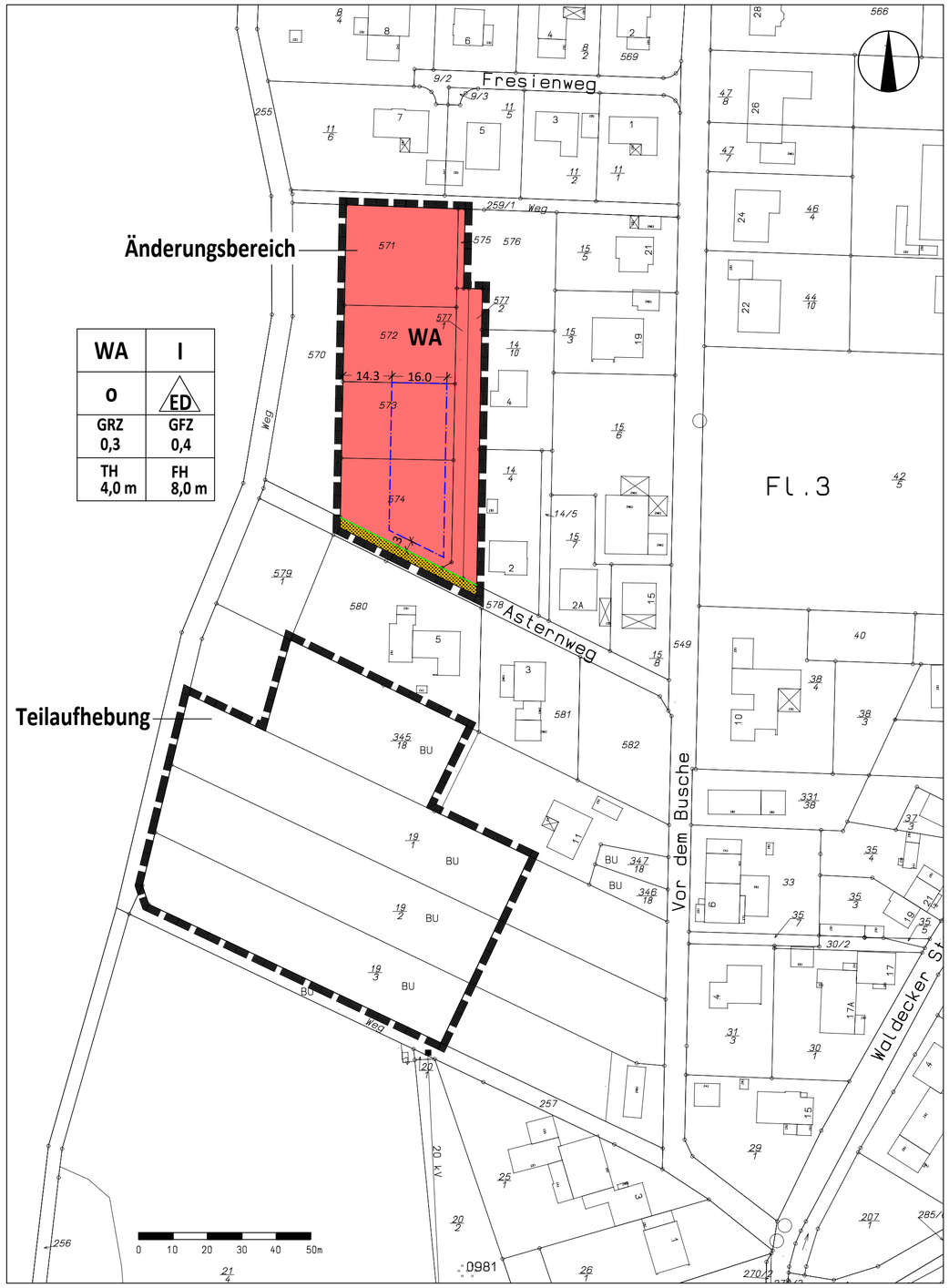
BEBAUUNGSPLAN NR. 14.1.1 DER STADT WOLFHAGEN "VOR DEM BUSCHE" 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I — max. Zahl der Vollgeschosse
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- TH — max. zulässige Traufhöhe
- FH — max. zulässige Firsthöhe
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzunglinie
- Grenze des räumlichen Änderungsbereichs/ Teilaufhebungsbereichs
- 90/1 — Flurstück und Flurstücksnummer
- Fl. 3 — Flurgrenze und -nummer

KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Korbach

Korbach, den ..... Im Auftrag .....

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017,

der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert d. Gesetz vom 04. Mai 2017 und

der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 B auGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Firsthöhe (FH) von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt der Dachflächen gemessen. Die Traufhöhe (TH) wird von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut gemessen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude, die Garagenzufahrten sowie die Terrassen zu beschränken. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen. Für untergeordnete Fußweg und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässige sowie vegetationsfähige Oberflächen angelegt werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen (StU min 10/12) und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dem Erhalt ist Vorzug zur Neupflanzung zu geben. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.2 aufgeführten Arten.

1.6.2 Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), sowie hochstämmige Obstbäume.

2 BAUORDNUNGSRECHTL ICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1 Alle Dächer sind als Walm- oder Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer für angefügte Nebengebäude sowie für Erker. Als Dachneigung ist festgesetzt: zwischen 25 und 45°.

2.1.2 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge einnehmen. Nebenfirste dürfen max. 1/3 der Länge des Hauptfirstes aufweisen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig.

2.1.3 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sind in leichter Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Dach und Dachdeckung für Garagen und Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Künstliche Geländemodellierungen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstücke mit Hangneigungen ist auf das bestehende, einheitliche Geländeniveau Bezug zu nehmen. Darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind nur zum Anschluss an das Gebäude zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Wolfhagen oder der Unteren Denkmalbehörde (Landkreis Kassel) zu melden.

3.3 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 sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.4 Es wird empfohlen, die Gebäude mit Einrichtungen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu versehen oder das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Teilaufhebung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen am 21.03.2019 gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.04.2019 bis zum 14.05.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.04.2019 bis einschließlich dem 15.05.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... sowie vom ..... bis einschließlich dem .....

Die 1. Änderung sowie die Teilaufhebung wurden am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung sowie der Teilaufhebung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wolfhagen, den .....

Schaake, Bürgermeister

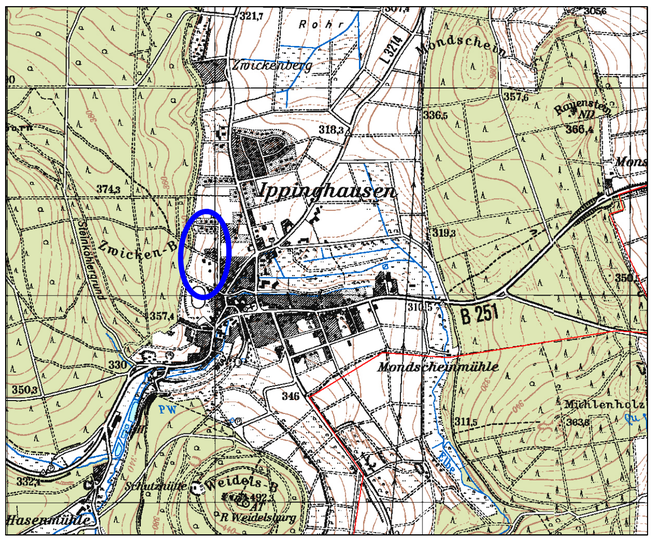
Rechtskraftvermerk
Der Beschluss der 1. Änderung sowie der Teilaufhebung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; die 1. Änderung sowie die Satzung zur Teilaufhebung sind somit in Kraft getreten.

Wolfhagen, den .....

Schaake, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 14.1.1 DER STADT WOLFHAGEN "VOR DEM BUSCHE" IPPINGHAUSEN 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG -ENTWURF-

M 1:1.000 **NOVEMBER 2019**



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

gö 04.11.2019

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 14.1.1 "Vor dem Busche"

1. Änderung und Teilaufhebung

Stadtteil Ippinghausen

-Entwurf-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Generell unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Firsthöhe (FH) von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt der Dachflächen gemessen. Die Traufhöhe (TH) wird von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut gemessen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

1.4 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1.5.1 Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude, die Garagenzufahrten sowie die Terrassen zu beschränken. Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen. Für untergeordnete Fußweg und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässige sowie vegetationsfähige Oberflächen angelegt werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen (StU min 10/12) und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dem Erhalt ist Vorzug zur Neupflanzung zu geben. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter Punkt 1.6.2 aufgeführten Arten.

1.6.2 Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), sowie hochstämmige Obstbäume.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

2.1.1 Alle Dächer sind als Walm- oder Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer für angefügte Nebengebäude sowie für Erker. Als Dachneigung ist festgesetzt: zwischen 25 und 45°.

2.1.2 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge einnehmen. Nebenfirste dürfen max. 1/3 der Länge des Hauptfirstes aufweisen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein zulässig.

2.1.3 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sind in leichter Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Dach und Dachdeckung für Garagen und Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Künstliche Geländemodellierungen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstücke mit Hangneigungen ist auf das bestehende, einheitliche Geländeniveau Bezug zu nehmen. Darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind nur zum Anschluss an das Gebäude zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.

3.2 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Wolfhagen oder der Unteren Denkmalbehörde (Landkreis Kassel) zu melden.

3.3 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 sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

3.4 Es wird empfohlen, die Gebäude mit Einrichtungen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu versehen oder das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 14.1.1 "Vor dem Busche"

Stadtteil Ippinghausen

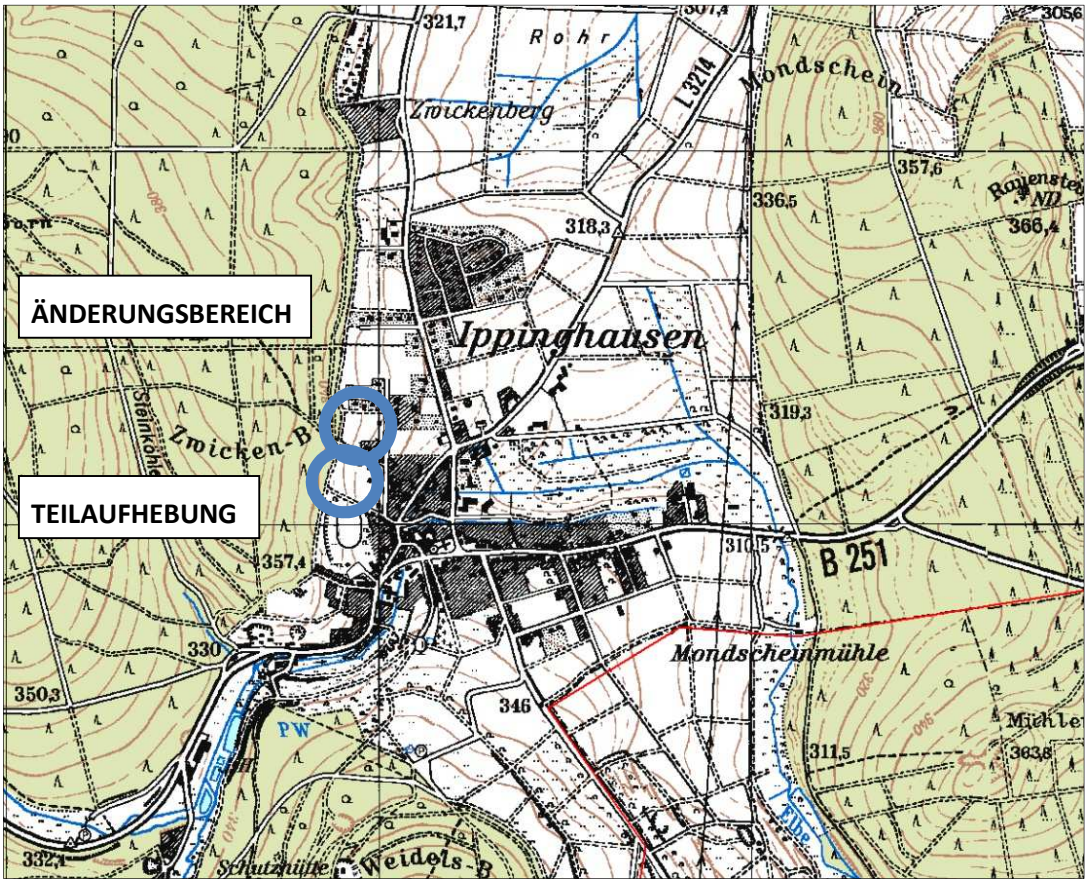
1. Änderung und Teilaufhebung

-Entwurf-

Begründung

mit Umweltbericht

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

gö/wu 10.19

Inhalt

1 GRUNDLAGEN 3
1.1 Anlass und Planungsziele 3
1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung 3
1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen 4

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG 6
2.1 Bauliche Nutzung 6
2.2 Freiflächen 8
2.3 Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung 8
2.4 Flächenbilanz Änderungsbereich 9

3 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHSPLANUNG 10
3.1 Einleitung und Planungsziele, Detailierungsgrad der Umweltprüfung 10
3.2 Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele 10
3.3 Bestandssituation, Eingriffstiefe und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 11
3.4 Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) . 13
3.5 Weitere Belange des Umweltschutzes 15
3.6 Zusammenfassende Bewertung 15
3.7 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen 16
3.8 Eingriffsminimierung und Ausgleich 16
3.9 Verfahren und Monitoring 16
3.10 Zusammenfassung 16

4 ANHANG: 18

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Planungsziele

Der Änderungsbereich und der Aufhebungsbereich liegen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 aus dem Jahr 1995. Ziel der Änderung und Teilaufhebung ist die Reduzierung und Aufhebung bislang nicht nachgefragter Baurechte mit ungünstiger Erschließungssituation.

Im Änderungsbereich nördlich des Asternwegs wird in Absprache mit den Eigentümern und in Übereinstimmung mit der aktuellen Grundstücksnutzung die bebaubare Fläche und die Fläche der planungsrechtlich festgesetzten Erschließungsstraße zurückgenommen und den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Die Erschließung der verbleibenden Grundstücke erfolgt über den Asternweg oder wird bereits jetzt über private Flächen gewährleistet. Zudem werden einzelne Gestaltungsfestsetzungen, wie z.B. zu Dachform und Dachneigung an die Umgebungsbebauung angepasst. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans werden zum Großteil übernommen oder an aktuelle rechtliche Vorgaben angepasst.

Die Flächen im Bereich der Teilaufhebung werden mittel- bis langfristig in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben, eine Erschließung nur mit erheblichem Aufwand möglich. An anderer Stelle in der Ortslage Ippinghausen sind für die Eigenentwicklung des Stadtteils bereits erschlossene Grundstücke verfügbar. Die verbleibenden freien Baugrundstücke an der Straße ‚Vor dem Busche‘ bleiben unverändert und können weiterhin jederzeit bebaut werden, die Erschließung ist über die vorhandene Straße und die vorhandenen Leitungen gewährleistet. Die Aufhebung entspricht somit dem in § 1a BauGB verankertem Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und dient ebenso dazu, die Wohngebietsentwicklung an anderer Stelle zu ermöglichen, da der nach dem Regionalplan 2009 zulässige Bruttowohnsiedlungsflächenzuwachs für die Stadt Wolfhagen derzeit ausgeschöpft ist.

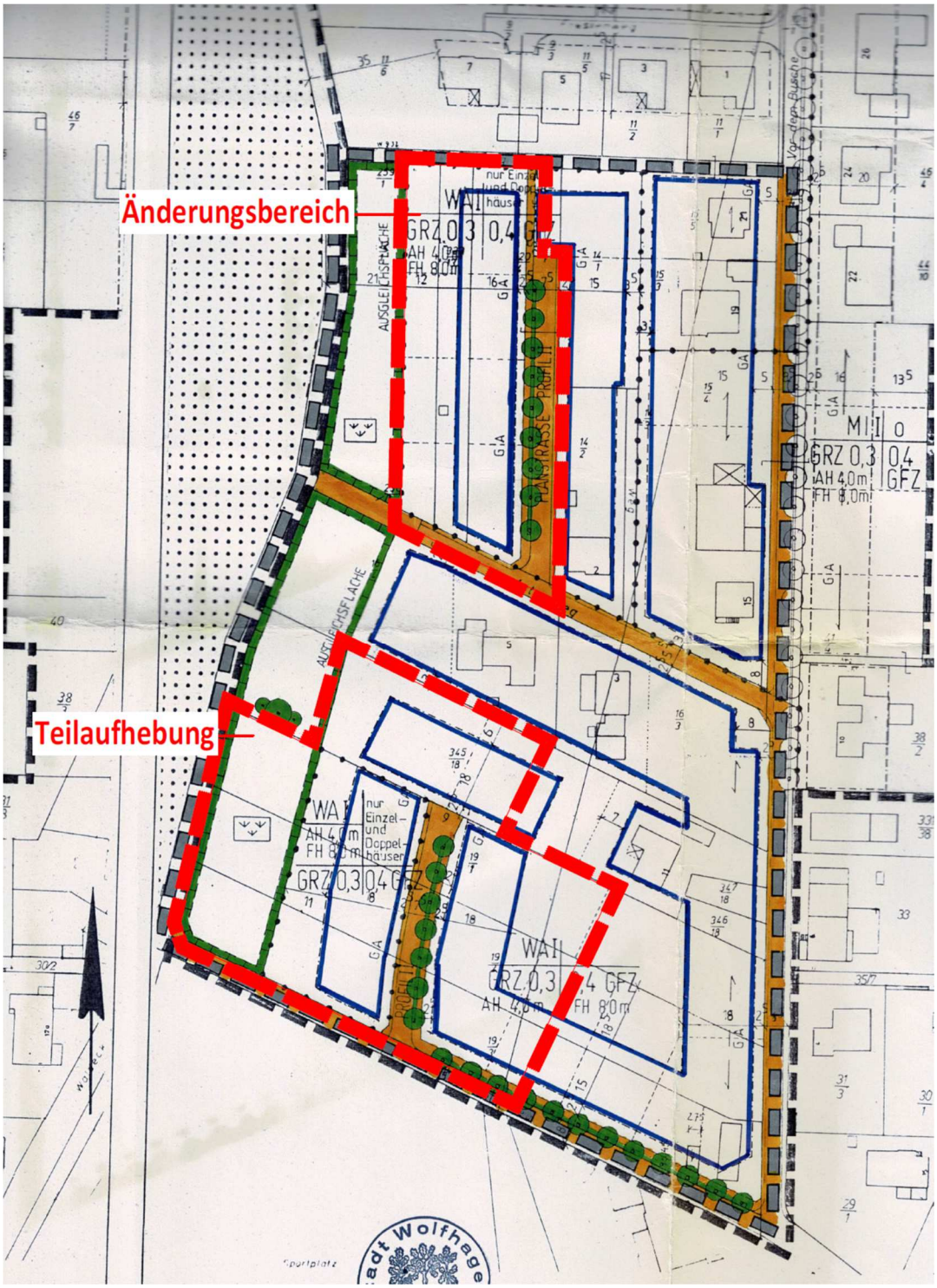
Die planungsrechtliche Zulässigkeit für diesen Bereich richtet sich nach einer erfolgten Planaufhebung nach § 35 BauGB. Eine Entschädigung nach § 42 BauGB kann aufgrund der im Absatz 2 festgelegten Siebenjahresfrist nicht verlangt werden. Ebenso findet durch die Aufhebung kein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung statt.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Die Planbereiche liegen westlich der Straße „Vor dem Busche“ am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Ippinghausen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 571, 572, 573, 574, 575, 577/1, 577/2 sowie 578 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Ippinghausen. Der Änderungsbereich hat einen Umfang von rund 0,4 ha. Der Teilaufhebungsbereich umfasst die Flurstücke 19/1, 19/2, 19/3, sowie 345/18 jeweils teilweise der Flur 3, Gemarkung Ippinghausen. Der Teilaufhebungsbereich hat einen Umfang von rund 0,77 ha.

Beide Planbereiche werden derzeit als Grünland genutzt. Während in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung überwiegend bereits bebaute Siedlungsbereiche angrenzen, sind in westlicher Richtung Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ‚Obstwiese als Übergangszone‘ festgesetzt. Ein Teil dieser bisher nicht umgesetzten ‚Kompensationsflächen‘ wird in den Aufhebungsbereich einbezogen.

Daran anschließend findet sich der Stadtwald Wolfhagen. Das Gelände steigt von der Straße „Vor dem Busche“ nach Westen bis zum Stadtwald stark an.



Änderungs- und Teilaufhebungsbereich auf dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 14.1 „Vor dem Busche“, Stand: 1. Änderung 1996

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009[1] liegen beide Planbereiche im „Vorranggebiet Siedlung Bestand“.

[1] Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan sind beide Planbereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2005, der nur als Entwurf vorliegt, werden beide Planbereiche als Siedlungsfläche dargestellt.

Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich und die Teilaufhebungsfläche liegen beide innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Vor dem Busche“, der seit April 1996 rechtskräftig ist.

Die festgesetzte Erschließungssituation des Änderungsbereichs mit einer zusätzlichen Stichstraße in nördlicher Richtung vom Asternweg ist mangels Nachfrage niemals umgesetzt worden. In Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Wohnbaugrundstücke kann das Planungsrecht für die Verkehrsfläche insofern zurückgenommen und den angrenzenden Wohngebietsflächen zugeschlagen werden.

Die festgesetzte Wohnnutzung der Teilaufhebungsfläche ist wiederum nur mit einem erheblichen Erschließungsaufwand zu realisieren, zudem sind die Grundstücke weiterhin nicht nachgefragt, so dass die Eigenentwicklung des Ortsteils Ippinghausen mittlerweile an anderer Stelle stattfindet. Dieser Teil des Bebauungsplans wird daher zusammen mit einem Teil der angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen, der gemäß der ursprünglichen Bilanzierung dem Eingriff der aufzuhebenden Wohngebietsfläche in etwa entspricht, aufgehoben. Mit dem Aufhebungsverfahren soll verdeutlicht werden, dass die derzeit noch rechtskräftige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wolfhagen für den Planbereich entspricht. Hierzu ist ein eigenes zweistufiges Verfahren erforderlich, welches aber aufgrund der inhaltlichen Verknüpfung mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 "Vor dem Busche" zusammengeführt wird.

Der Bereich der betroffenen Grundstücke zwischen Teilaufhebung und der Straße „Vor dem Busche“, kann jederzeit bebaut werden, da hier die Erschließung über die vorhandene Straße gesichert ist. Auch nach der Teilaufhebung verbleibt hier eine ausreichende Grundstückstiefe.

Weitere Bebauungspläne grenzen an die Planungsfläche nicht an.

Bestehende Erschließung

Erschlossen wird der Änderungsbereich über den Asternweg. Dieser ist bis zur Zufahrt des Grundstücks Asternweg 5 bereits asphaltiert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb des Asternwegs in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Im Aufhebungsbereich sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, lediglich am südlichen Rand – im Bereich des vorhandenen schmalen Asphaltweges - finden sich Stromleitungen der Energie Netz Mitte GmbH und der Stadtwerke Wolfhagen, da sich hier eine Trafostation befindet.

Schutzgebiete

In einer Entfernung von 15-25 m westlich der Planbereiche beginnt das Trinkwasserschutzgebiet 633-112 Stadtwald Wolfhagen, Zone III.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt, die bestehende Festsetzung somit nahezu unverändert beibehalten. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem Katalog des § 4 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll z.B. die zeitlich befristete und lediglich temporäre Vermietung einer Ferienwohnung o.ä. ausnahmsweise zulässig bleiben.

Als generell unzulässig festgesetzt sind aufgrund der von der Hauptstraße abseitigen Lage eines durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereichs am unmittelbaren Siedlungsrand Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ansonsten ebenso ausnahmsweise zulässig wären. Hierbei wird die Unzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen aufgrund der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse im Asternweg zusätzlich in die 2. Änderung aufgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen definiert. Die GRZ wird gemäß dem Ursprungsplan hierbei auf 0,3, die GFZ auf 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise werden angemessene Gebäudegrößen ermöglicht, während zugleich auch ein angemessener Durchgrünungsgrad der Flächen erreicht werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die max. Anzahl an Vollgeschossen wird unter Bezugnahme auf die vorhandene benachbarte Bebauung auf eins begrenzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine max. Firsthöhe von 8,0 m und eine max. Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Für die Bestimmung der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes. Innerhalb des Baugebiets wird somit der Rahmen für eine eingeschossige Bebauung gesetzt. Die somit zu erreichende städtebauliche Dichte nimmt Bezug auf die umgebenden baulichen Strukturen und bleibt jeweils unter den nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird somit vollständig aus dem bestehenden rechtkräftigen Bebauungsplan übernommen, eine Veränderung der Festsetzungen erfolgt nicht.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ebenfalls unverändert aus dem bestehenden rechtkräftigen Bebauungsplan übernommen wird die Bauweise. Gemäß § 22 BauNVO wird unter Bezugnahme auf die umgebende Bebauung eine

offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hierbei Einzel- wie Doppelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt; das sich daraus ergebende Baufenster ist bis auf einen Abstand von 3,0 m an die geplanten Erschließungsstraßen herangerückt, um den notwendigen Erschließungsaufwand zu minimieren.

Zugleich wird aufgrund der aktuellen und zukünftig vorgesehenen Grundstücksnutzung die überbaubare Grundstücksfläche im Norden um rund 45 m eingekürzt, da eine Bebauung dieses Bereichs nicht mehr erfolgen soll. Die Fläche wird zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Die bisherige Ausdehnung der überbaubaren Fläche in westlicher Richtung (zum Wald) verbleibt unverändert.

Ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksfläche wird der östliche Rand des Änderungsbereichs dargestellt, da die für diesen Bereich bisher festgesetzte Stichstraße aufgrund der aktuellen Grundstücksaufteilung und Nutzung nicht mehr benötigt wird. Der ehemals als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich wird somit dem WA als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet.

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Gestaltung der Baukörper wurden vom Ursprungsbebauungsplan einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO übernommen; hierbei werden Bestimmungen zur Dachform, der Gestaltung von Dachflächen und Einfriedungen sowie zur Materialwahl getroffen, die sowohl den Bezug auf eine ortstypische Bauweise als auch eine möglichst zurückhaltende Gestaltung des Siedlungsrandbereichs am Übergang zum freien Landschaftsraum gewährleisten sollen. Teilweise mussten die ursprünglichen Festsetzungen an aktuelle rechtliche Vorgaben angepasst werden, einzelne Festsetzungen sind entfallen, da ihr Regelungsgehalt nicht eindeutig war oder die Erforderlichkeit nicht erkennbar war. Die Bestimmungen zur Dachform und zur Gestaltung der Dachflächen werden durch die vorliegende Änderung an die mittlerweile veränderten Nachfrageprioritäten angepasst. So werden neben Sattel- auch Walmdächer als Hauptdachformen zugelassen. Des Weiteren wird die Hauptdachneigung auf 25-45 Grad festgelegt, während im Ursprungsplan eine Dachneigung von 33-45 Grad vorgegeben war. Die Dachform Walmdach mit entsprechender Dachneigung ist bereits mehrfach im Geltungsbereich des Ursprungsplans vorhanden, insbesondere auch im Asternweg.

Die Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebel ist gegeben, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen. Nebenfirste dürfen max. 1/3 der Länge des Hauptfirstes einnehmen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten sind eine Übernahme aus dem Ursprungsplan und dienen dazu, die Dachaufbauten im Vergleich zum Hauptdach in einer untergeordneten Dimension zu beschränken und eine optische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses durch Dachaufbauten zu vermeiden.

Die vom Ursprungsplan vorgenommene zeichnerische Festsetzung von bindenden Standorten für Garagen ist durch die Rücknahme der Verkehrsfläche und die geänderte Aufteilung nicht mehr praktikabel, so dass eine Zulässigkeit von Garagen nur innerhalb des Baufensters textlich festgesetzt wird.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Gestaltung von Nebenanlagen mit Holzverschalung und in der Dachgestaltung in Anlehnung an das Hauptgebäude übernommen.

2.2 Freiflächen

Grundstücksfreiflächen

Aus dem Ursprungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass künstliche Geländemodellierungen auf dem Grundstück nicht zulässig sind. Im Bereich der Grundstücke mit Hangneigungen ist auf das bestehende, einheitliche Geländeniveau Bezug zu nehmen. Darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind nur zum Anschluss an das Gebäude zulässig.

Um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren wird eine Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen und angepasst. So ist die Befestigung der Grundstücke auf die notwendige Erschließung von Gebäuden, Garagenzufahrten und Terrassen zu beschränken. Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen. Untergeordnete Fuß- und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässig sowie vegetationsfähig angelegt werden.

Die Pflanzverpflichtung aus dem Ursprungsplan wird an bestehende rechtliche Grundlagen angepasst. Es sind je 250 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen. Hierbei ist der Erhalt der vorhandenen Obstbäume der Neupflanzung vorzuziehen. Zur Auswahl der Bäume wurde eine Pflanzempfehlungsliste in die Festsetzungen aufgenommen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Ursprungsplan liegen außerhalb des Planbereichs und bleiben unverändert. Im Bereich der Teilaufhebung wird allerdings ein Teil dieser Maßnahmenfläche einbezogen, der gemäß der ursprünglichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der aufzuhebenden Wohngebietsfläche mit einem entsprechenden Punktewert entspricht. Durch die Rücknahme der Bauflächen wird ein bislang nicht erfolgter Eingriff von rechnerisch ca. 15.700 Biotopwertpunkten zurückgenommen. Zugleich wird eine bislang nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit einem Umfang von ca. 14.600 Biotopwertpunkten gemäß der Berechnung des ursprünglichen Bebauungsplans aufgehoben.

2.3 Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über den Asternweg verkehrlich erschlossen, der wiederum über die Straße „Vor dem Busche“ an überörtliche Verkehrswege anbindet. Die Erschließungsstraßen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Asternweg in ausreichender Dimension vorhanden.

Brandschutztechnische Hinweise

1. Es ist für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu planen.

2. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung als klein eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf darf von 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Löschzeitraum von zwei Stunden vorzusehen.

3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe (unter 150 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z.B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800l /min) vorhanden sein.

2.4 Flächenbilanz Änderungsbereich

Geplante Flächennutzung	**Flächengröße (überschlägig)**
Allgemeines Wohngebiet, Baufläche	ca. 4.000 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 120 m²
SUMME	**4.120 m²**

3 Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung

gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage zum BauGB

3.1 Einleitung und Planungsziele, Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gem. Baugesetzbuch sind hierbei die *erheblichen* Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind und welche *erheblichen* Einwirkungen auf die mithilfe des Bebauungsplans vorbereiteten Nutzungen anzunehmen sind, zu prüfen. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Das Plangebiet in einer Größe von rund 0,4 ha (Änderungsbereich) und 0,77 ha (Teilaufhebung) befindet sich im Westen des Ortsteils Ippinghausen der Stadt Wolfhagen und schließt an die zum Teil bereits vorhandene Bebauung entlang des Asternwegs an. Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Planungsbereich stellt sich als ein von Grünland mit Obstbaumbeständen geprägter Ortsrand als Übergang zum Stadtwald dar.

Die Planungsfläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausgenommen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit des § 4 BauNVO sind aufgrund der Lage am- Siedlungsrand abseitig von Haupterschließungsstraßen- Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Unter Bezugnahme auf die angrenzende Bebauung sowie der Ortsrandlage ist eine offene Bauweise bei einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 begrenzt, die Anzahl an Vollgeschossen auf I. Die Änderungen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sehen dabei insbesondere die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Rücknahme einer bisher nicht angelegten Stichstraße vor, die aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung obsolet wird. Für den Bereich der Teilaufhebung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Festsetzung von Maßnahmenflächen zur naturschutzrechtlichen Kompensation aufgehoben. Bestehende bisher nicht ausgenutzte Baurechte werden zurückgenommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich zukünftig somit wieder nach § 35 BauGB.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ein Ausgleich nur erforderlich, sofern zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen, was im konkreten Fall nicht erfolgt. Die Bebauungsplanänderung bzw. Teilaufhebung beschränkt sich vielmehr auf die Rücknahme bestehender Baurechte.

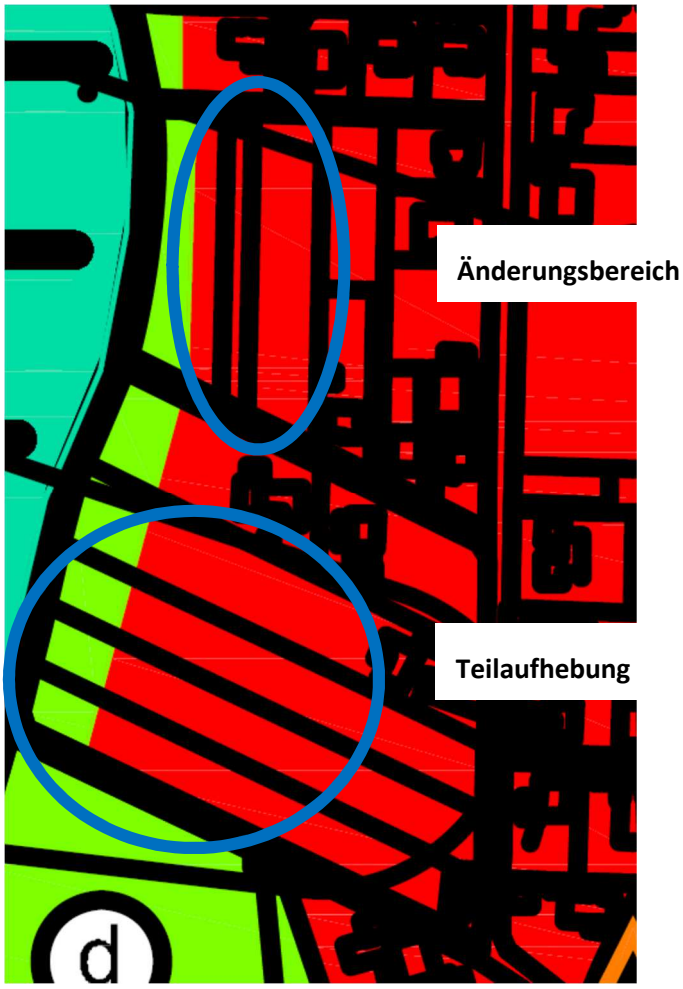
3.2 Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele

Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen

Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 14.1 der Stadt Wolfhagen vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Plangebiet ist insofern nach bestehender Rechtslage bebaubar.

Für das Plangebiet sind dementsprechend auch keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Entsprechende Verordnungen oder Entwicklungspläne, die zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Im Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen aus dem Jahr 2005, der nur als Entwurf vorliegt, werden beide Planbereiche als Siedlungsfläche dargestellt; die Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft werden als öffentliche Freiräume dargestellt.



Ausschnitt Landschaftsplanentwurf

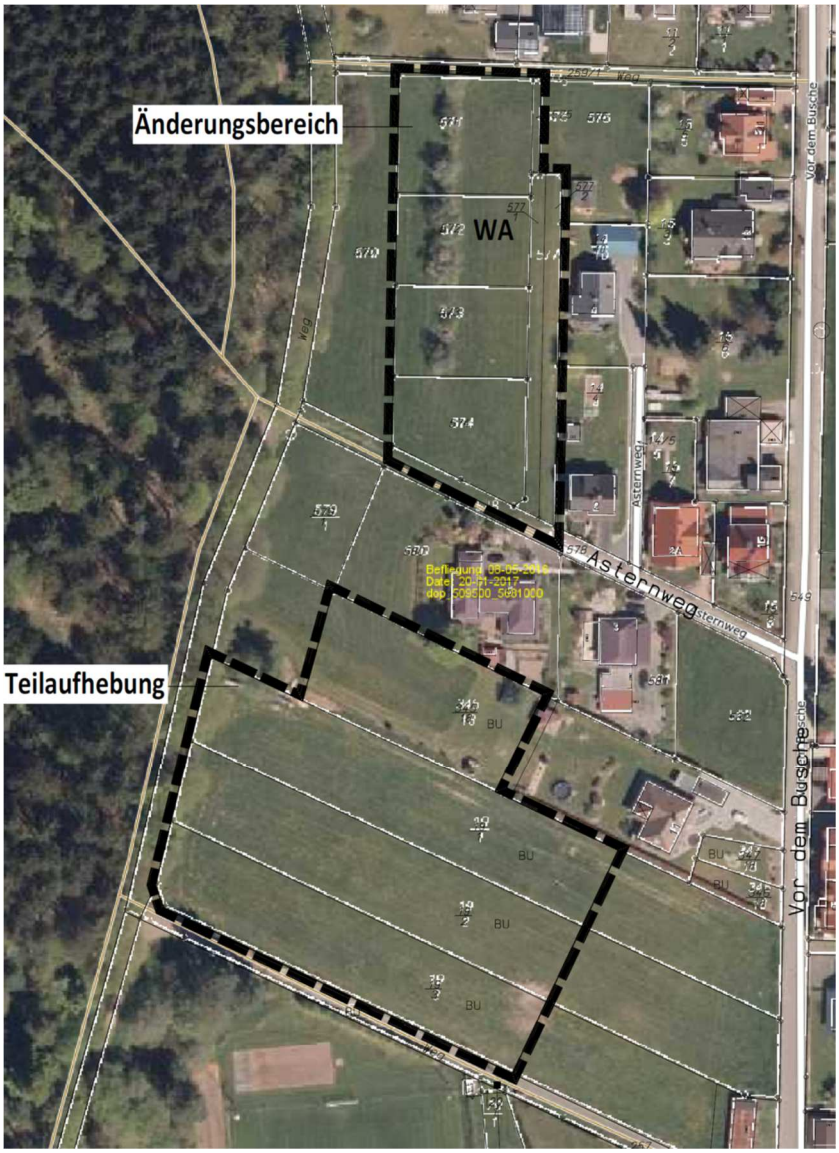
Über die vorgenannten Aspekte hinaus sind für die Flächen keine weiteren über die allgemeinen Anforderungen des BNatSchG, des HAGBNatSchG sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB hinausgehende, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte spezifische Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

3.3 Bestandssituation, Eingriffstiefe und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Planbereiche liegen westlich der Straße „Vor dem Busche“ am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Ippinghausen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 571, 572, 573, 574, 575, 577 sowie 576 (teilweise) und 578 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Ippinghausen. Der Änderungsbereich hat einen Umfang von rund 0,4 ha. Der Teilaufhebungsbereich umfasst die Flurstücke 19/1, 19/2, 19/3, sowie 345/18 jeweils teilweise der Flur 3, Gemarkung Ippinghausen. Der Teilaufhebungsbereich hat einen Umfang von rund 0,77 ha.

Der Änderungsbereich stellt sich als Wiese mit einer Obstbaumreihe dar. Bei der Obstbaumreihe handelt es sich überwiegend um ältere Apfelbäume mit einzelnen Zwetschgen- und Pflaumenbäumen. Einzelne Bäume sind erst vor wenigen Jahren nachgepflanzt worden.

Bei dem Bereich der Teilaufhebung handelt es sich um eine Wiese die landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Im Bestandsplan zum Ursprungsplan ist der Bereich der Teilaufhebung noch als Ackerfläche kartiert.



Luftbild Planungsbereiche
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der rechtskräftige Bebauungsplan 14.1 „Vor dem Busche“ setzt auf beiden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches jeweils durch eine Stichstraße erschlossen wird. Die bestehende Obstbaumreihe liegt hierbei außerhalb der überbaubaren Fläche.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird im Planungsbereich durch die festgesetzte GRZ von 0,3 zukünftig eine Überbauung von ca. 1.800 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung sowie der Verkehrsfläche) rechtlich zulässig, eine standortgerechte Entwicklung der Flora wird zum großen Teil nachhaltig verhindert. Hierbei ist anzumerken, dass sich die Größe des Baufensters ungefähr halbiert, so dass sich die Bebauung auf die südliche Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes beschränken wird. Die Höhe der baulichen Anlagen ist

hierbei auf 8,00 m begrenzt.

Im Bereich der Teilaufhebung werden bestehende Baurechte komplett aufgehoben. Eine standortgerechte Entwicklung der Flora ist nachhaltig möglich. Ebenfalls aufgehoben wird im Bereich der Ausgleichsflächen die Festsetzung zur Anlage einer Obstwiese mit der Pflanzung von 1 Baum je 100 m² und einer zweischürigen Mahd. Dieser Bereich kann somit auch weiterhin landwirtschaftlich (z.B. wie bisher als Grünland) genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf beiden Flächen eine Bebauung durch Wohngebäude und die Anlage von Verkehrsflächen jederzeit möglich. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 wäre im Änderungsbereich somit eine Überbauung von ca. 2.100 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung sowie der Verkehrsfläche) rechtlich zulässig. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 im Bereich der Teilaufhebung wäre somit eine Überbauung von ca. 3.200 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung sowie der Verkehrsfläche) rechtlich zulässig, eine standortgerechte Entwicklung der Flora wäre zum großen Teil nachhaltig verhindert. Im Bereich der Ausgleichsflächen wäre die Anlage einer Obstwiese mit 1 Obstbaum je 100 m² und einer zweischürigen Mahd durchzuführen.

3.4 Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen)

Schutzgut Boden und Wasser

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt und die Landschaft zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt. Die Bodenversiegelung führt zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens.

Im Bodenviewer des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) finden sich für den Änderungsbereich keine Einträge, da dieser Bereich bereits in die Siedlungslage fällt.
Für den Teilbereich der Aufhebung findet sich in der Bodenkarte von Hessen (1.500.000) die Bodeneinheit Braunerden, örtlich Podsol-Braunerden und Pseudogley-Braunerden. Die Bodenart wird der Gruppe der Lehmböden zugeordnet. Die Fläche ist in der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in die Kategorie mittlere bis hohe Bedeutung eingestuft. Das Ertragspotential ist mit hoch bis sehr hoch angegeben.

Eng verknüpft mit den Auswirkungen auf den Boden sind die Folgen für den Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung sinkt die Versickerung im Plangebiet und zugleich steigt dem entsprechend die Abflussmenge. D.h. die Grundwasserneubildung nimmt ab und es muss mit stärkeren Hochwasserspitzen gerechnet werden, zumal durch die Versiegelung auch die Abflussgeschwindigkeit steigt.

Für den konkreten Fall erfolgt gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sowohl für den Änderungsbereich, als auch für den Teilbereich der Aufhebung eine Rücknahme von Baurechten. Eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Überbauung wird folglich nicht vorbereitet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Bebauungsplanänderung bzw. –teilaufhebung folglich nicht anzunehmen. Eine Verschlechterung der Bodenfunktionen wird nicht ausgelöst. Für den Teilaufhebungsbereich entspricht dies auch den Vorgaben des Bodenschutzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Betriebsbedingt (über die Versiegelung hinaus) ist durch die Wohnnutzung von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von Boden und Wasser auszugehen.

Klima und Luft

Bezüglich der Auswirkungen auf das Kleinklima führt eine Bebauung aufgrund von Versiegelung und Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit insgesamt zu einem Absinken der Windgeschwindigkeiten, erhöhter Lufttemperatur, verringerter Luftfeuchte, reduzierter Kaltluftproduktion und verringerter lokaler Luftzirkulation.

Für den vorliegenden Fall ist aber zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planänderung keine über das rechtlich bereits zulässige Maß hinausgehende weitere Bebauung zulässt. Vielmehr ist eine Rücknahme von Baurechten zu verzeichnen. Negative Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf das Kleinklima sind daher nicht anzunehmen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen als Standorte für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zulässig, so dass hieraus allgemein positive Auswirkungen auf den CO 2 Ausstoß resultieren können. Die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energiequellen entspricht hierbei auch dem Energiekonzept der Bundesregierung.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Rücknahme von Baurechten führt die Bebauungsplanänderung zu keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der vorgesehenen weiteren Nutzung des Teilbereichs als landwirtschaftliche Nutzfläche wird vielmehr zu positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild beigetragen. Auch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Teilrücknahme von Straßenbauflächen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Flora und Fauna, Artenschutz

Wie bereits im vorangegangenen dargelegt, erfolgt durch die Bebauungsplanänderung sowie insbesondere durch die Teilaufhebung lediglich eine Rücknahme bestehender Baurechte. Negative Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf Flora und Fauna sind folglich nicht anzunehmen. Die bestehenden Gehölze innerhalb des Änderungsbereichs liegen zudem außerhalb des Baufensters, so dass auch hier keine unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Konflikte durch eine Bebauung zu erwarten sind.

Mensch (Erholung, Gesundheit, Immissionen und Emissionen)

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht verbunden. Die Rücknahme von Bauflächen führt aufgrund der fehlenden Grundstückverfügbarkeit nicht zu einem unmittelbaren Verlust an Bauflächen. Zudem wird diese insbesondere durch die derzeit für die Kernstadt erfolgenden größeren Siedlungserweiterung (Herderstraße, Kurfürstenstraße) hinreichend kompensiert. Ebenso sind aufgrund der Rücknahme von Bauflächen und Bauoptionen keine negativen Auswirkungen durch Immissionen oder Emissionen anzunehmen.

Sach- und Kulturgüter

Durch die Planung werden keine Eingriffe in geschützte Denkmäler, sonstige schützenswerte Objekte oder wirtschaftliche Werte verursacht; somit entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen kumulative Wirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die zusätzliche Bodenversiegelung auch zu Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Flora. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet allerdings nicht zu erwarten, da die vorliegende Planung die potenziellen Eingriffsflächen reduziert.

Weitere Planungen in der Umgebung, die zu einer negativen Kumulation von Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt.

3.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

Baubedingte Auswirkungen

Bzgl. der Bauphase sind insbesondere negative Auswirkungen in Form von Bodenverdichtung und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung) in Teilen wiederherzustellen. Weitere *erhebliche* Auswirkungen während der Bauzeit sind nicht anzunehmen. Diese sind allerdings nicht durch die Bebauungsplanänderung bedingt, da sich diese lediglich auf eine Rücknahme von Baurechten bezieht.

Schonender Umgang mit Boden, Flächenverbrauch

Die Bebauungsplanänderung dient lediglich der Anpassung des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets an die aktuell ausgeübte bzw. geplante Grundstücksnutzung und führt insofern zu keinem neuen Flächenverbrauch. Zudem wird mit der zugleich durchgeführten Teilaufhebung für den bisher noch großflächig landwirtschaftlich genutzten Teilbereich dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Fläche und Boden entsprochen, indem auf die rechtlich bereits zulässige Nutzung bisher noch landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet wird. Die Bebauungsplanänderung und -aufhebung entspricht insofern auch den Vorgaben des Bodenschutzes und dem Vorrang der Innentwicklung.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB, Störfallbetriebe

Vorhaben, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist zudem nicht anzunehmen.

3.6 Zusammenfassende Bewertung

Wie im vorangegangenen dargestellt, erfolgt durch die Bebauungsplanänderung und –teilaufhebung eine Rücknahme bestehender Baurechte. Insoweit ergeben sich aufgrund der Planung keine zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Klima sowie Sach- und Kulturgüter werden durch die Bebauungsplanänderung folglich nicht ausgelöst. Gleiches gilt für den Artenschutz. Hier ist festzustellen, dass die im Änderungsbereich gelegene gealterte Obstbaumreihe außerhalb des (bestehenden und zukünftigen) Baufensters gelegen ist und die eine Bebauung somit zu keinen unvermeidbaren artenschutzrechtlichen Konflikten führt.

Für den Teil der Bebauungsplanaufhebung sind durch den Verzicht auf eine zukünftige Bebauung zudem allgemein positive Effekte auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts anzunehmen.

Zusammenfassend führt die Bebauungsplanänderung und –aufhebung folglich zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

3.7 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Aufgrund der vorhandenen Erschließung des Plangebiets wird keine Neuanlage von Straßen erforderlich, was wiederum auch dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die allgemeine Bebaubarkeit der Flächen bestehen bleiben.

Mögliche alternative Planungsflächen sind nicht vorhanden, da es sich beim Änderungsbereich um eine Reduzierung einer bestehenden überbaubaren Fläche und die Rücknahme einer im Bebauungsplan ausgewiesenen aber nicht umgesetzten Verkehrsfläche handelt. Auch im Fall der Aufhebungsfläche sind keine alternativen Flächen vorhanden.

3.8 Eingriffsminimierung und Ausgleich

Im Ursprungsbebauungsplan sind bereits Minimierungsmaßnahmen, wie Pflanzverpflichtungen, Beschränkung der Versiegelung durch Erschließungsflächen und Beschränkung von Geländemodellierungen vorhanden. Ebenfalls kann als minimierende Maßnahme die Rücknahme von Baurechten durch die vorliegende Planung in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Aufgrund der Rücknahme von Baurechten sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe nur insoweit erforderlich, wie diese nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Rücknahme von festgesetzten Ausgleichmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) erfolgt wiederum in einem gemäß der ursprünglichen Bilanzierung geringerem Umfang als die zurückzunehmenden Baurechte. In die Teilaufhebung wird ein Anteil der Maßnahmenflächen einbezogen, der gemäß der ursprünglichen Bilanzierung dem aufzuhebenden Wohngebietsfläche mit einem entsprechenden Punktewert in etwa entspricht. Durch die Rücknahme der Bauflächen wird ein bislang nicht erfolgter Eingriff von rechnerisch ca. 15.700 Punkten zurückgenommen. Zugleich wird eine bislang nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit einem Umfang von ca. 14.600 Biotopwertpunkten gemäß der Berechnung des ursprünglichen Bebauungsplans aufgehoben.

3.9 Verfahren und Monitoring

Die Umsetzung der weiteren im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, die über die nach § 61 HBO durch die Bauaufsicht wahrzunehmenden Aufgaben hinaus besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden.

3.10 Zusammenfassung

Ziel der Planung bildet die Rücknahme bzw. Anpassung bereits rechtkräftiger Wohnbaugrundstücke an die Flächenverfügbarkeit bzw. an die Nachfragesituation am vorliegenden Standort.

Die Planbereiche liegen westlich der Straße „Vor dem Busche“ am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Ippinghausen. Der Änderungsbereich hat einen Umfang von rund 0,4 ha. Der Teilaufhebungsbereich hat einen Umfang von rund 0,77 ha.

Innerhalb des Änderungsbereichs wird eine Verkehrsfläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt sowie das vorhandene Baufenster um ca. die Hälfte (45m) eingekürzt. Im Teilaufhebungsbereich werden die vorhandenen Baurechte ersatzlos aufgehoben. Die bisher zulässigen Eingriffe werden somit deutlich reduziert, so dass sich auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Zustand verringern, weshalb im Aufhebungsbereich auch eine gleichzeitige Rücknahme von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

Mögliche alternative Planungsflächen sind nicht vorhanden, da es sich beim Änderungsbereich um eine Reduzierung einer bestehenden überbaubaren Fläche und die Rücknahme einer im Bebauungsplan ausgewiesenen aber nicht umgesetzten Verkehrsfläche handelt. Auch im Fall der Aufhebungsfläche sind keine alternativen Flächen vorhanden.

Zusammenfassend erscheint die Planung insbesondere unter Berücksichtigung Eingriffsminimierung durch die Rücknahme von Baurechten somit sowohl hinsichtlich des Standorts als auch der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

Aufgrund der Rücknahme von Baurechten sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe nur insoweit erforderlich, wie diese nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

akp_ 21.10.19
gö/wu

Quellen:

Landschaftsplan (Entwurf) der Stadt Wolfhagen

Geologische Karte von Hessen

Bodenviewer des HLNUG

Natureg Viewer - Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen

Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011

Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, 2014

Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14

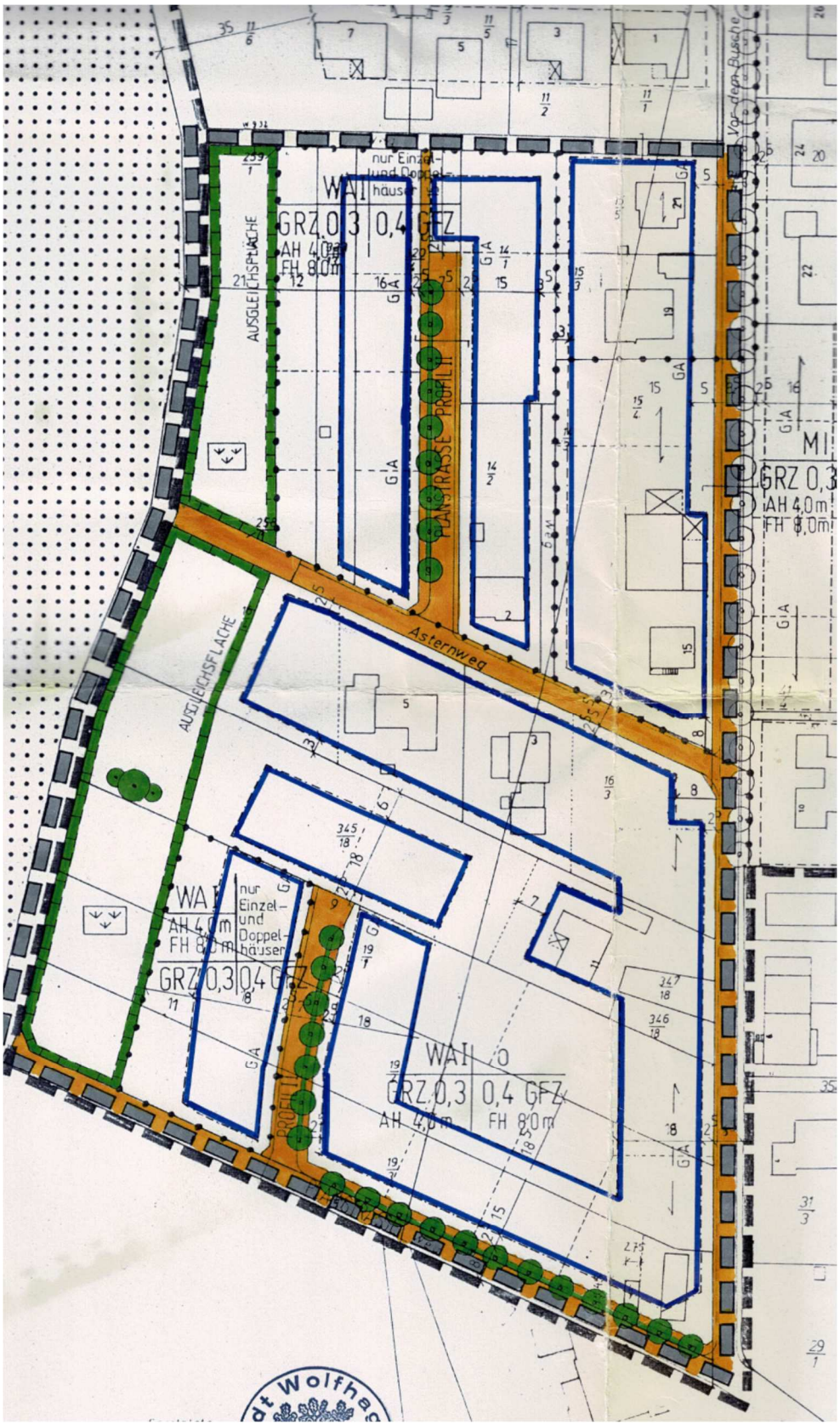
Energiekonzept der Bundesregierung: Energiekonzept für eine Umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, 28. September 2010

Anhang:

- Bebauungsplan Nr. 14.1, 1. Änderung

4 Anhang:

- **Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14.1 „Vor dem Busche“, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1996**



I Zeichenerklärung

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

12/1 Flurstücksbezeichnung

Parzellierungsvorschlag

II Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan 14.1

1.2 Grenze des Änderungsbereiches

1.3 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).

1.4 Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, hier auch Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

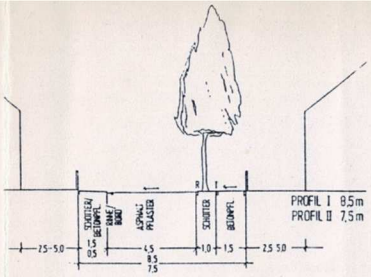
2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Vergnügungsstätten und Tankstellen (Abs. 5) sind nicht zulässig. (§1 BauNVO, Abs. 5)

2.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
Vergnügungsstätten und Tankstellen (Abs.7+8) sind nicht zulässig. (§1 BauNVO, Abs. 5)

2.3 O Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).
Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50m sind zulässig (§ 22 (2) BauNVO), sofern keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wald) im Plan festgesetzt ist.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Regelprofile

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Leitungstrassen für Versorgungsleitungen in Straßen unter Berücksichtigung der Baumstandorte (§9 (1) Nr. 13 BauGB) gem. Regelprofil. Der Abstand zum Entwässerungskanal vom Pflanzstreifen soll 2,0m nicht unterschreiten. Querschläge zu den Gebäuden erfolgen in Abhängigkeit von den Baumpflanzungen.

5.2 elektrische Versorgungseinrichtung/Stationsgrundstück.

6.0 Baurechtliche Festsetzungen

6.1 Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Rundbogen auszuführen.

6.2 Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in ihren Abmessungen die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgangsgesims muß mind. 2,0 m betragen, Nebenfirste dürfen max. 1/3 Länge des Hauptfirstes aufweisen.

6.3 Alle Dächer sind als symetrische Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise zulässig sind Pult-

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese als Übergangszone.
Die gesamten Flächen sind als Obstwiesen anzulegen bzw. zu erhalten.
Je 100 qm Fläche ist ein Obstbaum (Hochstamm), StU ab 7 cm, in lokal bewährten Arten und Sorten zu pflanzen. Zur Ansaat ist folgende Ansaatmischung I zu verwenden.
Die Flächen sind durch zweimaligen Schnitt und Abtransport des Mähgutes zu pflegen, die Einzäunung kann unter Ausschluß von Regreßansprüchen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ansaatmischung I Zweischürige Wiesen

Artenspektrum:
Einjähriges Rispengrass (Poa annua),
Klatschmohn (Papaver rhoeas),
Echte Kamille (Matricaria chamomilla),
Glatthafer (Arrhenatherum elatius),
Wolliges Honiggras (Holcus lanatus),
Rotes Straußgras (Agrostis tenuis),
Rotschwingel (Festuca rubra)
Wiesenflockenblume (Centaurea jacea),
Wiesen-Pippau (Crepis biennis),
Wilde Möhre (Daucus carota),
Weißes Labkraut (Galium mollugo),
Spitzwegerich (Plantaga lanceolata),
Sauerampfer (Rumex acetosa)
Kleine Biberbelle (Pimpinella saxifraga),
Margarite (Chrysanthemum leucantheum)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ — Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 1+2 BauNVO)

3.2 GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 9 (1)9 Nr. 1 BauGB; § 16 (2) Nr. 1+2 BauNVO)

3.3 FH 8,0 m — Firsthöhe als Höchstgrenze; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt der Dachflächen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).

3.4 AH 4,0 m — Außenwandhöhe als Höchstgrenze; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe, bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

3.5 I — Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO, Abs. 3)

4.0 Verkehrsflächen

4.1 — Verkehrsflächen mit Gehweg und Pflanzstreifen (§9 (1) Nr.11 BauGB)
gem. Zeichnung Regelprofil.
Fahrbahn: Asphalt/ Großpflaster.
Gehweg: Kleinpflaster/ Gehwegplatten.
Baumstreifen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als durchgehende wassergebundene Decken aus mineralischen korngestuften Schottern in einer Mindestbreite von 1,0 m auszuführen.

4.2 — Höhenlage der Straßendecke
Der Straßenausbau erfolgt niveaugleich mit dem natürlichen Geländeverlauf.
Geringe ausbautechnisch bedingte Abweichungen sind zulässig.

4.3 — Wege als Rasen- oder Schotterwege ohne Randeinfassung (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).

4.4 GA — Bindender Standort für Garagen, bei unmittelbar aneinander grenzenden Standorten als Grenzbebauung (§12 (6) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer als Vordächer für angefügte Nebengebäude sowie für Erker. Als Dachneigung ist festgesetzt: zwischen 33 und 45 °.
Der Vorsprung des Daches an der Traufseite ist auf max. 80 cm, am Giebel auf max 50 cm festgesetzt. Gemessen wird rechtwinklig zur Außenwand bis zur äußeren Kante der Dachrinne.

6.4 Einfriedungen.
Entlang der Straßengrundstücksgrenze sind die Grundstücke einzufrieden (Bereich eines Hausgartens). Zulässig sind Zäune und geschnittene Hecken von mind. 80 cm Höhe.

6.5 Oberflächenbefestigung
Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude, die Garagenzufahrten sowie die Terrassen zu beschränken. Als Oberflächenbeläge sind kleinformatige Natur- und Betonsteinbeläge mit hohem Fugenanteil zulässig. Für untergeordnete Fußwege und Gartenwege sollen wasser- und luftdurchlässige sowie vegetationsfähige Oberflächen angelegt werden.

6.6 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sind in leichter Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Dach und Dachdeckung für Garagen und Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen.

6.7 Künstliche Geländemodellierungen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstücke mit Hangneigungen ist auf das bestehende, einheitliche Geländeniveau Bezug zu nehmen.
Darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind nur zum Anschluß an das Gebäude zulässig.

6.8 Es wird empfohlen, zur Leckringhäuser Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen sowie die Außenwände mit erhöhtem Schallschutz (DIN 4109; R`w = 55db) zu konzipieren.

6.9 ⟷ Verbindliche Hauptfirstrichtung

7.2 — Zu erhaltender Baumbestand

7.3 — Anzupflanzender Einzelbaum
Einzelbäume sind in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 2-3 x v., StU 12/14 - 14/16

Artenliste II

Großkronige Bäume:

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schwed. Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei')
Rotdorn (Crat. 'Paul's Scarlet')

Im Straßenbereich sind klein- bis mittelkronige Arten zu verwenden.

7.4 Ein Drittel der privaten Grundstücksflächen sollen mit Sträuchern, Laubbäumen und Obstgehölzen bepflanzt werden.

7.5 Es wird empfohlen, die Gebäude mit Einrichtungen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zu versehen oder das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.