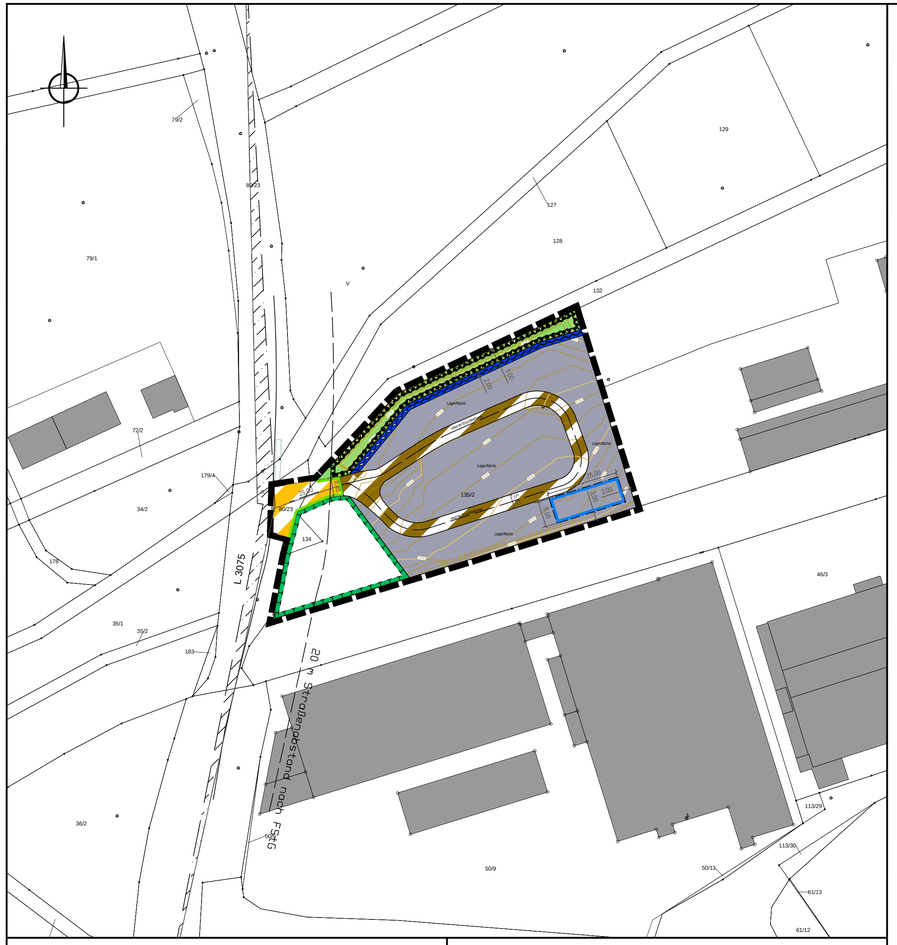


Gemeinde	Wolfhagen
Gemarkung	Wolfhagen
Flur	15
Maßstab	1 : 1.000

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

Korbach, den .....

Amt für Bodenmanagement Korbach
Im Auftrag

.....

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordentenversammlung der Stadt Wolfhagen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Auf dem Backofen", vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lager- und Behandlungsplatz Regionalwerke", Gemarkung Wolfhagen gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ..... gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordentenversammlung der Stadt Wolfhagen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Auf dem Backofen", vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lager- und Behandlungsplatz Regionalwerke", Gemarkung Wolfhagen am ..... als Satzung **beschlossen**.

Wolfhagen, den .....
.....
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Auf dem Backofen", vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lager- und Behandlungsplatz Regionalwerke", Gemarkung Wolfhagen entspricht der von der Stadtverordentenversammlung der Stadt Wolfhagen am ..... beschlossenen Satzung.

Wolfhagen, den .....
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am .....gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Wolfhagen, den .....
.....
Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Lagerplatz Schotterfläche mit interner Erschließung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche

3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
hier: Versickerung (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17, Nr.26 und Abs.6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

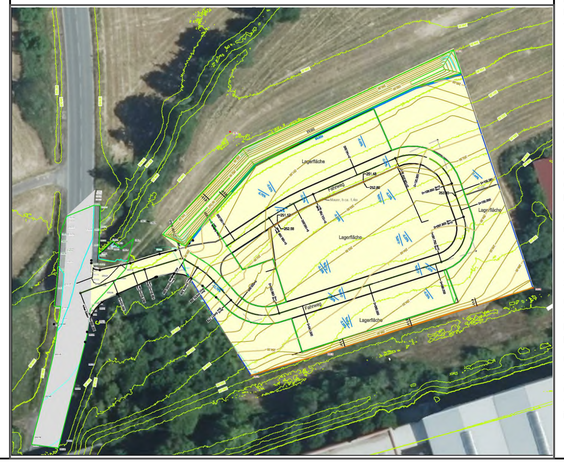
391 Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Flurstücksgrenzen

3,00 Bemaßung in Metern

Sichtfelder nach RASt 06 bei 100 km/h

Vorhaben- und Erschließungsplan: ohne Maßstab



2 Zulässigkeitsfestsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umspannt die Flurstücke 134, 132 tlw., 135/2 tlw. und 80/23 tlw., alle Flur 15, Gemarkung Wolfhagen.

2.2 Zulässigkeitserklärung

Im festgesetzten Geltungsbereich ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ein Lager- und Behandlungsplatz für Schüttgüter und Container sowie Lagergebäude und Gebäude für das Unterstellen von Maschinen mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen wie Zufahrten, Stellplätzen, einer Wallanlage mit Versickerungsmulde und Freiflächen für Gehölzanpflanzungen zulässig.
Für die einzelnen Teilflächen gelten die entsprechenden ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.3 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Für Lager- und Maschinengebäude wird eine Baugrenze mit den Maßen 9 m x 25 m festgesetzt. Die Fläche darf zu 100 % überbaut und versiegelt werden.
(2) Die max. Höhe der Gebäude wird mit 6,5 m festgesetzt. Bezugsebene für die Festsetzung der Firsthöhe ist die Oberkante des modellierten Lagergeländes in der Mitte der südlichen Fassade des jeweiligen Gebäudes. Die festgesetzte Firsthöhe wird von der Oberkante der festgelegten Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion bzw. der fertigen Dachkante gemessen.
(3) Untergeordnete Bauteile wie Entlüftungsrohre und Solaranlagen, dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,5 m übersteigen.
(4) Die Zufahrt ist ab der asphaltierten Straßenkante der L 3075 in einer Tiefe bis 25 m auf einer Flächen von bis zu 230 m² zu versiegeln.
(5) Die internen Lagerflächen und Fahrwege sind in Schotterbauweise auszubauen, Vollversiegelungen sind unzulässig.
(6) Der im Norden des Geländes festgesetzte Wall ist in einer Höhe bis 3,5 m zulässig. Bezugsebene für die Festsetzung der Wallhöhe ist das jeweils im Norden des Walls anstehende Gelände an der Geltungsbereichsgrenze.

2.3.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Für Hochbauten gelten die überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO gem. Baugrenzen sowie die gem. Baugrenzen festgesetzten Abstände zu den Grundstückgrenzen.
(2) Standplätze für Abfallcontainer werden nicht explizit festgesetzt, sie sind auf den geschotterten Lagerplätzen allgemein zulässig.

2.3.3 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Die Zufahrt ist ab der asphaltierten Straßenkante der L 3075 in der Lage festgesetzt und bis zu einer Fläche von 230 m² in einer Tiefe bis 25 m von der Straßenkante der L 3075 vollflächig zu versiegeln.
(2) Die zur weiteren Erschließung des Lagerplatzes notwendigen Fahrwege sind in Schotterbauweise auszubilden und je nach Lagerbedarf anzulegen. Die innere Organisation Fläche darf keine Auswirkungen auf die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs haben.

2.3.4 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.3.5 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind für die Rückhaltung und natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten und auszubilden.

2.3.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

(1) Auf den festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist eine Wallanlage bis 3,5 m Höhe bezogen auf die jeweilige Höhe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.
(2) Die als Lagerflächen festgesetzten Flächen sind gemäß Vorhabenplan (s.a. Anhang der Begründung) zu modellieren, so dass sie als Lagerflächen genutzt werden können. Dazu ist Abtrag im Süden und Auftrag von Bodenmassen im Norden zulässig.

2.3.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Die festsetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als bestehende Gehölze zu erhalten. Die Flächen sind im Wesentlichen sich selbst zu überlassen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig nachzupflanzen.

(2) Die Flächen für Anpflanzungen sind gem. zeichnerischer Festsetzung mit einheimischen und standortgerechten Strauchpflanzungen der Qualität 2 xv 60/100 (Artenliste s.a. Anhang der Begründung) im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m und mind. 3-reihig versetzt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig nachzupflanzen.

2.3.8 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

(a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

(b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

(c) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

2.3.9 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

2.4 Ergänzende Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.4.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.

(2) Die Anpflanzungen auf dem Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(3) Die Erschließungsflächen und -wege sind gemäß der Festsetzungen - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszustatten.

2.4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

2.4.3 Einfriedungen

(1) Bei den Grundstückseinfriedungen sind Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten sind, nach Maßgabe der RASt-2006 bzw. der zuständigen Straßenverkehrsbehörde / der Stadt einzurichten. Die RASt-2006 ist bei der Stadt einsehbar.

(2) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m gemessen von der fertiggestellten Höhe des Geländes am jeweiligen Zaunstandort zulässig.

(3) Die Zu- /Abfahrt zur L 3075 ist so anzulegen, dass die Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Das Gelände ist so einzufrieden / abzugrenzen, dass nur berechtigtes Personal Zugang zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches hat.

2.5 Hinweise

2.5.1 Archäologischer Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wolfhagen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2.5.2 Altlasten/Bodenschutz

(1) Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

(2) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

2.5.3 Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG

Es sind die Bestimmungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, insbesondere die Brut- und Setzzeit. Die Beseitigung von Gehölzen und das Entfernen der Vegetationsschicht darf nur in der Vegetationsruhe, außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. I.V.m. einer ökologischen Bauüberwachung können Ausnahmen zugelassen werden.

Zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ist ein Reptilienschutzzaun entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze aufzustellen. Diese Bestimmung gilt nur in der Zeit von März bis Oktober und lediglich bis die Böschung unmittelbar entlang der alten Bahntrasse fertiggestellt ist.

2.5.4 Rechtskraft

Mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Auf dem Backofen", vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lager- und Behandlungsplatz Regionalwerke", wird der entsprechende Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Auf dem Backofen" unwirksam.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Planverfasser im Auftrag des Magistrats der Stadt Wolfhagen

HPC AG Niederlassung Kassel
Niedervellmarsche Straße 30
34233 Fuldatal
www.hpc.ag

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de

Stadt Wolfhagen
Landkreis Kassel

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 "Auf dem Backofen"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lager- und Behandlungsplatz Regionalwerke"

Gemarkung Wolfhagen

Maßstab 1 : 1.000 Stand 11/2025

