Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) (Überschreitung bis max.)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max.Firsthöhe	max. Gebäudehöhe

WA1	
a	II
0,4 (0,6)	0,8
9 m	7,5 m

WA1.2	
a	II
0,4 (0,6)	0,8
9 m	7,5 m

WA2	
a	II
0,4 (0,6)	0,8
-	10,5 m

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 08/2020

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Im **WA 1** und **WA 1.2** werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.
Im **WA 2** werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

SO — **Sonstiges Sondergebiet "Erneuerbare Energie" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energie" dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, z.B. oberflächennaher Geothermie oder Kraft-Wärme-Kopplung.
Weiterhin sind ergänzende Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb der technischen und baulichen Anlagen dienen und diesen untergeordnet sind (z.B. technische Nebenanlagen, Trafo-Stationen, Generatorenanschlusskästen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen, Wege und Anlagen für Reparatur- und Wartungszwecke).
Der Störgrad und die Störempfindlichkeit des Sondergebiets entsprechen einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl wird im **WA 1**, **WA 1.2** und **WA 2** auf maximal 0,4 festgesetzt.

GFZ 0,8 — **Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl wird im **WA 1**, **WA 1.2** und **WA 2** auf maximal 0,8 festgesetzt.

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**
Im **WA 1**, **WA 1.2** und **WA 2** sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

FH/GH — **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Firsthöhe wird im **WA 1** und **WA 1.2** auf maximal 9 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Neigung < 10°) wird die zulässige Gebäudehöhe im **WA 1** und **WA 1.2** auf maximal 7,5 m beschränkt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird im **WA 2** auf maximal 10,5 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäude- und Firsthöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energienutzung um bis zu 1,5 m zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.

Sockelhöhen
Die bergseitige Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 30 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Im **WA 1**, **WA 1.2** und **WA 2** wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Im **WA 1** sind abweichend hiervon Gebäudelängen bis maximal 20 m, im **WA 1.2** und **WA 2** bis maximal 30 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig

1.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Sportplatz

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

W — **Wirtschaftsweg**

V — **Verkehrsberuhigter Bereich**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt in die Vorflut bzw. in das öffentliche Kanalnetz einzuspeisen.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind befestigte Wege und Plätze sowie untergeordnete, bauliche Anlagen zulässig, sofern sie der Nutzung der öffentlichen Grünfläche entsprechen.
Anlagen zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Mulden oder Gräben sind zulässig

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Private Grünfläche
Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) nicht mitzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sonstige Bepflanzungen
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Laubholzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Gehölzarten sind gebietseigene Sträucher zu wählen.
Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1 m.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch entsprechende Ansaat („Blumenwiese" / artenreiche Glatthaferwiese, zertifiziertes Regiosaatgut gebietseigener Herkunft) zu artenreichen Staudenfluren zu entwickeln. Auf der Fläche hat eine entsprechende Saatbettvorbereitung zu erfolgen.
Im ersten Jahr sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte (ggf. 2-malige Mahd im Jahr) mit Abfuhr des Mahdgutes notwendig. In den Folgejahren soll eine periodische 2-3-jährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes erfolgen, um unerwünschten Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.
Abgängige Bäume sind durch gebietseigene Arten, in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Laubgehölze sind zu erhalten und weiterzuentwickeln

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — **Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung von privaten Stellplätzen zulässig.
Im **WA 1** und **WA 2** sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die gekennzeichneten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser festgesetzt.
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.
Die Bereiche des GFL sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten. Es gelten im Allgemeinen die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen.

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer (27)
Strom-Mittelspannungskabel (EAM Netz GmbH)
Gas-Mitteldruck Transportnetz (EAM Netz GmbH)
Vermaßung in Metern (5)
empfohlene Parzellengrenzen
Sichtfelder (siehe Hinweis)
fußläufige Wegeerschließung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im **WA 2** darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 800 m² nicht unterschreiten.

2.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
2.2.1 Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/ und Radwege bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen. Die Verlegung hat unterirdisch zu erfolgen.

2.2.2 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Seiten der privaten Grundstücksflächen ist in Richtung des zu errichtenden Rückhaltebeckens abzuleiten. Dort ist das Wasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt in die Vorflut bzw. in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

2.2.3 Das anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)
2.3.1 Dachflächenmaterialien
Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.3.2 Dachbegrünung
Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn auch eine Reduzierung der durchwurzelbaren Schicht zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).
Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:
-Flächen für technische Anlagen, sofern eine gleichzeitige Belegung mit einer Vegetationsschicht aufgrund der Nutzungsart der technischen Anlage nicht möglich ist
-Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegefläche genutzt werden
-Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke)
-Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
-Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

2.3.3 Oberflächenbefestigungen
PKW-Stellplatzflächen, Terrassen sowie Gehwege etc. (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.4 Anpflanzen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 3 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind als unbefestigte, mind. 4 m² große Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum herzustellen und sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)
3.1.1 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem straßenseitigen Rücksprung vom mind. 1,0 m.

3.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.3 Dachgauben dürfen im Gesamten 70 % der Trauflänge nicht überschreiten. Gaubenbänder sind grundsätzlich unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaube darf 5 m nicht überschreiten. Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Die Gaubenhöhe darf die Hälfte der senkrecht gemessenen Dachhöhe nicht überschreiten.

3.1.4 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

3.2 Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)
3.2.1 Im **WA 1, WA 1.2** und **WA 2** sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen.

3.2.2 Die Mindestgröße der zu errichtenden Stellplätze hat nach den Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) zu erfolgen.

3.2.3 Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mind. 3,0 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)
3.3.1 Im **WA 1, WA 1.2** und **WA 2** sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.3.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig.

3.3.3 Im **WA 1, WA 1.2** und **WA 2** ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obst- sträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nach- zupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub-/Obstbäume sind anrechenbar.

3.3.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

3.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
3.4.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind ausnahmsweise zulässig.

3.4.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

4. Hinweise

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) wird daher empfohlen, die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese 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).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Brand- und Katastrophenschutz
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.
Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

Entwässerung
Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „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". Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. der Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zu prüfen und einer Einleitung in eine Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen. In Versickerungsanlagen sowie in Gewässern darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2 sowie A 138 nicht behandlungsbedürftig bzw. vorbehandelt wurden ist. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen. Die Versickerung und Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel. Planung und Antragsunterlagen sind im Vorfeld mit dem Fachdienst abzustimmen.

Erdwärmesondenanlagen
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Bautätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbaubegleitung empfohlen, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Heizöllagerung
Heizöllageranlagen sind gem. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Kreisstraße
Dennhausen/Dittershausen liegt im Zuge der K 16. Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen den Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Im Hinblick darauf, dass über den Anschluss an die K 16 künftig auch der Verkehr des Plangebiets abgewickelt werden soll, wird auf Folgendes hingewiesen: Sollten sich durch den Ziel- und Quellverkehr am Knotenpunkt zur K 16 Probleme verkehrlicher Art am übergeordneten Straßennetz einstellen, oder sich gar eine Unfallhäufungsstelle entwickeln, behält sich der Straßenbaulastträger die Forderung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung vor.

Niederschlagswassersatzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 befindet sich innerhalb der Niederschlagswassersatzung "Südliche Schulstraße" der Gemeinde Fuldabrück. Die Inhalte und Festsetzungen sind entsprechend zu beachten.

Ökokonto
Für die durch den Bebauungsplan Nr. 43 "Südliche Schulstraße" vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da in dessen Geltungsbereich nur eine Teilkompensation erfolgen kann. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird hierfür das Ökokonto Az.: Öko 2019-0006rk, Ausgleichsmaßnahme "Umwandlung eines standortfremden Nadelbaumforstes in einen Edellaubbaumwald" in Anspruch genommen. Die in diesem Rahmen realisierten Maßnahmen sind in Kap. 4.2.4 des Umweltberichtes zu o.g. Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Sichtfelder
Am Einmündungsbereich der Planstraßen zur Schulstraße sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

Hofgeismar, den ....

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
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)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung der Gemeinde Fuldabrück über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2021.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 38 am 22.09.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2021 bis einschl. 25.10.2021.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
in den Fuldabrücker Nachrichten Nr. 38 am 22.09.2021.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2021 beteiligt bis einschl. 25.10.2021.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... beteiligt bis einschl. ....

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom ....

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück am ....

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht
gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .... bis einschl. ....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in der .... Nr. .... vom ....
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ....

Fuldabrück, den — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück

....
Dieter Lengemann
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fuldabrück, den — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück

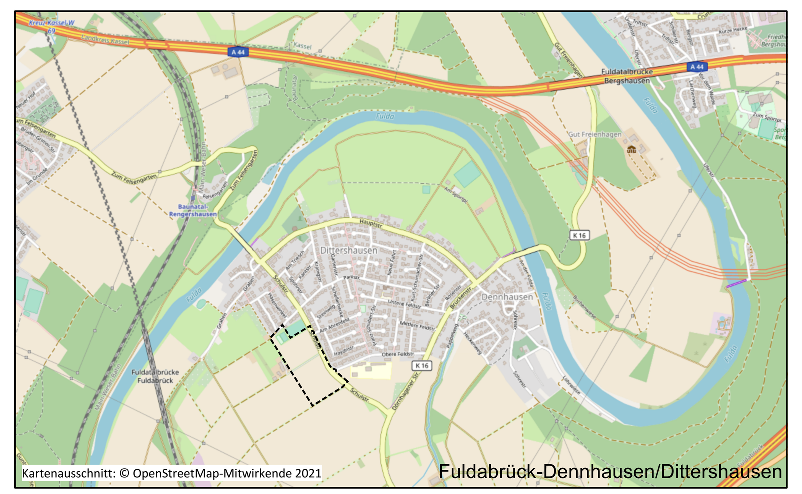
....
Dieter Lengemann
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in .... Nr. .... vom ....

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Haina (Kloster) am .... als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom .... ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am ....

Fuldabrück, den — Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück

....
Dieter Lengemann
(Bürgermeister)



Gemeinde Fuldabrück

BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"Südliche Schulstraße"

- ENTWURF -

Stand: 25.03.2022

Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSBÜRO pwf
Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32
fax: 0561 - 7 39 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de