



**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 Kälte-Wärme-Kopplung.  
Weiterhin sind ergänzende Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb der technischen und baulichen Anlagen dienen und diesen untergeordnet sind (z.B. technische Nebenanlagen, Trafostationen, Generatorenanschluskkästen, Zentralwärmeschleicher, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen, Wege und Anlagen für Reparatur- und Wartungszwecke).  
Der Störgrad und die Störempfindlichkeit des Sondergebietes entsprechen einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

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

**GRZ 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**  
II

**GH/GH**

**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.

**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.

**Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die Gebäudehöhe 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 Energieerzeugung um bis zu 1,5 m zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKF) 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**

**Wirtschaftsweg**

**V Verkehrsbenutzter 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 Kanalsystem einzuleiten.

**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: Kinderspielfeld**

**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 m<sup>2</sup> 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 Laubholhecke 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 („Blumenweisse“ / artenreiche Gluthalweisse, zertifiziertes Regenrautgut gebietseigener Herkunft) zu artenreicher Staudenfluren zu entwickeln. Auf der Fläche hat eine entsprechende Saadbettvorbereitung zu erfolgen.  
Im ersten Jahr sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegemaßnahmen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.  
Abgängige Bäume sind durch gebietsene 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**

**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.  
Die für die Baugrundstücke des WA 1.2 erforderlichen Stellplätze können auch innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.  
Die gekennzeichneten Flächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Okopflaster, 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 Abwasserleitungsrechtsträgers zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser festgesetzt.  
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutzstrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist es 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 Leitungsstrassen.

**1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

**Flurgrenze**

**Flurstücksgrenze**

**Flurstücksnummer**

**Strom-Mittelspannungskabel (EAM Netz GmbH)**

**Gas-Mitteldruck Transportnetz (EAM Netz GmbH)**

**Vermahlung in Metern**

**empfohlene Parzellengrenzen**

**Sichtfelder (siehe Hinweis)**

**fußläufige Wegeerschließung**

**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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**2.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
2.2.1 Die Leitungsstrassen 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 Grundstücke 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 Kanalsystem einzuleiten.  
2.2.3 Das anfallende Schmutzwasser ist in 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**  
Dachdeckungen 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 dauerhaft 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 Wegfläche 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 Feuerverweh) sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Okopflaster, 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 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodenraum herzustellen und sich 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 von mind. 1,0 m.  
3.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

**3.2 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 Wohnseinheit 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 - GfV) zu erfolgen.

**3.2.3 Garagen und Carports müssen in Richtung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorstellfläche von mind. 5,0 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 Befahrung der Grundstücksreitflächen (§ 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-, Einsatz- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.  
3.3.2 Vorgärten (Gartenflächen) gegen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszügen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stegen-, Schotter- oder Kieselbetten ist unzulässig.  
3.3.3 Im WA 1, WA 1.2 und WA 2 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbäum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzendem Baum auch 5 Laub- oder Obst-sträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nach- zu pflanzen. 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 Leuchtklebern 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 Bepflanzung 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 (Tötungsverbot) ist eine 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 Fundamentreste, z. B. Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Findstellen 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 Vermischung oder Verweidung zu schützen.  
Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasser- und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

**Bombenabwurfgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keine begründeten Verdachts, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenindizien zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung 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 Löschwassererstattung 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 Brauchwasserwerken 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 werden 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.

**Erdwärmeeinlagen**  
Die Installation einer Erdwärmeeinlage 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 erhaltenen Bäume sollen während der Baulätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltbauleitung empfohlen, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Baubänne, Wurzelvorhang) sicherstellt.

**Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)**  
Für die Errichtung der Bauantragstellung ist die Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) zu beachten.

**Heizölangelegenheit**  
Heizölangelegenheiten sind gem. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererfähdenden Stoffen (AWStV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**Kreisstraßen**  
Denkmalbereich/Dittershausen liegt im Zuge der K 16. Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen den Straßenbausträger auf aktive Klimaschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder die Errichtung 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 Plangebietes abgewickelt werden soll, wird auf Folgendes hingewiesen: Sollten sich durch den Ziel- und Quellverkehr am Knotenpunkt K 16 Probleme im Verkehrsfluss entwickeln, behält sich der Straßenbausträger die Forderung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung vor.

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

**Ökoko**  
Für die durch den Bebauungsplan Nr. 43 "Südliche Schulstraße" vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind extreme Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in dessen Geltungsbereich nur eine Maßnahme zur Vermeidung von Schäden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ökoko-Az: Öko 2019-0006K, Ausgleichsmaßnahme "Umwandlung eines standortfremden Nadelbaumforstes in einen Eddellaubbaumwald" in Anspruch genommen. Die in diesem Rahmen realisierten Maßnahmen sind in Kap. 4.2.3 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 anfallenden Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichteichernde Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten.

**Städtebaulicher Vertrag**  
Zwischen dem Gemeindevorstand der Gemeinde Fulda, dem Landwirt Caspar-Felix von Hertel und dem Kreisamtschef des Landkreises Kassel wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher Regelungen zu Ablösung und Zuordnung des Ausgleichsbedarfs sowie der Herstellung und Pflege von CEF-Maßnahmen beinhaltet.

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

**Katasterbereinigung**  
Es wird bezeugt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
Herr/ die: .....  
Amt für Bodemanagement Korbach  
Außenstelle Hofheim

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetz (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).  
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 543), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Bundesraumordnungsgesetz (BRatSchG) 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. 3928).  
Bundesimmunitätsgesetz (BlmSchG) 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. 4438).  
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. 3921).  
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesraumordnungsgesetz (HAGBRatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 4458).  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).  
Hessische Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 603).  
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HWGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), allgemeines Gesetz für Vermessungs- und Geoinformationswesen.  
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Satzung der Gemeinde Fulda über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Abstellsetzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Satzung der Gemeinde Fulda über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 "Südliche Schulstraße" (Niederschlagswasserentlastung "Südliche Schulstraße") in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda, gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.2021.  
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Fuldaer 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 Fuldaer 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 18.05.2022 beteiligt bis einschl. 24.06.2022.  
Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2022.

Entwurf- und Auslegungsbereich durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 05.05.2022.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.02.2022 bis einschl. 24.06.2022.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 in den Fuldaer Nachrichten Nr. 19 vom 11.05.2022, sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda gem. § 10 Abs. 1 BauGB am **29. Sep. 2022**

Fulda, den **30. Sep. 2022**

AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den betrieblichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.  
Fulda, den **30. Sep. 2022**

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Fuldaer Nachrichten Nr. 02 vom **11. Jan. 2023**

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am **29.09.2022** Satzungsbeschluss beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom **29.09.2022** gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am **12. Jan. 2023**

Fulda, den **12. Jan. 2023**

**Gemeinde Fulda**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43**  
**"Südliche Schulstraße"**

Stand: 22.07.2022

Maßstab: 1:1.000

Peter Fahrmeier  
Landchaftsarhitektur  
34119 Kassel  
Tel: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de