



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, Generatorenanschlusskästen, Zentralwärmeschleicher, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen, Wege und Anlagen für Reparatur- und Wartungszwecke).
Der Störgrad und die Störimpfindlichkeit des Sondergebietes entsprechen einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

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

FH/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)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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 Verkehrsberührtiger 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
Ergebnis des 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 unbesetzten, 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 Glatthaarwiese, zertifiziertes Regenrautgut gebietseigener Herkunft) zu artenreichen Staudenfluren zu entwickeln. Auf der Fläche hat eine entsprechende Saatterteilung zu erfolgen.
Im ersten Jahr sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegemaßnahmen (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 Gebülsaufwuchs 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 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 Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Sicherung der gebietsbezogenen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser festgesetzt.
Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutzstrassen. 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 allgemeine die Schutzbestimmungen für Pflanzungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungsstrassen.

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksummer

Strom-Mittelspannungskabel (EAM Netz GmbH)

Gas-Mitteldruck Transportnetz (EAM Netz GmbH)

Vermahlung in Metern

empfohlene Parzellengrenzen

Sichtfelder (siehe Hinweis)

fußläufige Wegeerschließung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablonen, nur nachsichtlich.

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 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 Aufbauart der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und erdreichem Wasserspeichersicht 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, wetspannenden Hallen in leichter Bauweise).
Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind:
- Flächen für technische Anlagen, sofern eine gleichzeitige Belegung mit einer Vegetationsschicht aufgrund der Nutzungart 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 Feuerwehr) 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 Baumstände sind als unbesetzte, mind. 4 m² große Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m³ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

3.2 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 mit 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 Befestigung 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-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenauflauf.
3.3.2 Vorgärten (Gartenflächen) unter der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hausgeräten, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten ist unzulässig.
3.3.3 Im **WA 1**, **WA 1.2** und **WA 2** ist je angefangene 300 m² 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 pflanzenden 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 Leuchtklappen 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 Beseitigung 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. Schichten, Skelettrete entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Findlinge 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, Wasser- 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 kampfmittelverdržiger 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 Richtlinien 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.

Erdwärmeelementen
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 erhaltenen Bäume sollen während der Baulaufzeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltauflage empfohlen, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Baubänne, Wurzelvorhang) festlegt.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3905) sind die Bestimmungen des GEG (in Kraft seit 1. November 2020) sind zu beachten.

Heizölzulegung
Heizölzulegungen 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
DenHausen/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 Lärmschutzanlagen) 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 Querverkehr am Knotenpunkt K 16 Probleme verkehrswirtschaftlicher Art am übergeordneten Straßennetz einstellen, oder sich eine Unfallhäufungsstelle entwickeln, behält sich der Straßenbausträger die Forderung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung vor.

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

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. 54), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesdenkmalgesetz (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. August 1970 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905).
Historisches Wasserrecht (HWG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Historische Wasserregeln (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 603).
Historisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HWGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Historische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Historische 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" (Niederschlagswasserentzug "Südliche Schulstraße") in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Sichtfelder
Am Einmündungsbereich der Planstraßen zur Schulstraße sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die anfallsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichteicherndem 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 Hettel und dem Kreisrat 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 Entsorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsunternehmen 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.

Katasterbereinigung
Es wird beabsichtigt, die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomabzuleiten.

Hinfort: dem

Amt für Bodenmanagement 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. 54), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesdenkmalgesetz (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. August 1970 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905).
Historisches Wasserrecht (HWG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Historische Wasserregeln (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 603).
Historisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HWGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Historische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Historische 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" (Niederschlagswasserentzug "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 Auslegungsbekanntmachung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulda am 05.05.2022.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht: gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis einschl. 24.06.2022.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: gem. § 3 Abs. 3 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** Satzungs 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

Stand: 22.07.2022

Maßstab: 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Südliche Schulstraße"

PLANUNGSBÜRO pwf

Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung
Herkastraße 39
34119 Kassel
fon: 0561 - 739 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de