

Bebauungsplan Nr. 37 „Gassengärten-Erweiterung“

Gemeinde Willingshausen - Ortsteil Zella - Schwalm-Eder-Kreis

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

MD₁ Dorfgebiet

In dem gemäß § 1 (2) BauNVO als MD gegliederten Baugebiet wird gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass die aufgrund § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 9 Gartenbaubetriebe sowie
Nr. 10 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

MD₂ Dorfgebiet

In dem gemäß § 1 (2) BauNVO als MD gegliederten Baugebiet wird gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass die aufgrund § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 7 Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 9 Gartenbaubetriebe sowie
Nr. 10 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

MD₁ Dorfgebiet

0,2 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis auf eine GRZ von 0,3 zulässig.

0,2 GFZ = Geschoßflächenzahl

I + D max. Zahl der Vollgeschosse; zulässig sind Drempel bis max. 1,50 m

10,0 m Maximale Firsthöhe; gemessen von der Oberkante der bergseitig anstehenden natürlichen Geländeoberfläche; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche

35 - 50° Dachneigung

MD₂ Dorfgebiet

0,4 GRZ = max. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis auf eine GRZ von 0,45 zulässig.

0,6 GFZ = Geschoßflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

12,0 m Maximale Firsthöhe; gemessen von der Oberkante der bergseitig anstehenden natürlichen Geländeoberfläche; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche

35 - 50° Dachneigung

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Flächen für die Herrichtung von Grünanlagen vorzusehen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) in nicht überbaubaren Grundstücksflächen des privaten Bereichs in Abhängigkeit des Umfangs der Flächeninanspruchnahme mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen:

A1 Pflanzung von Bäumen sowie Entwicklung und Pflege von hochstämmigen Solitärbäumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen; je angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum der Gehölzliste 1 oder der Gehölzliste 2 zu pflanzen

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen:

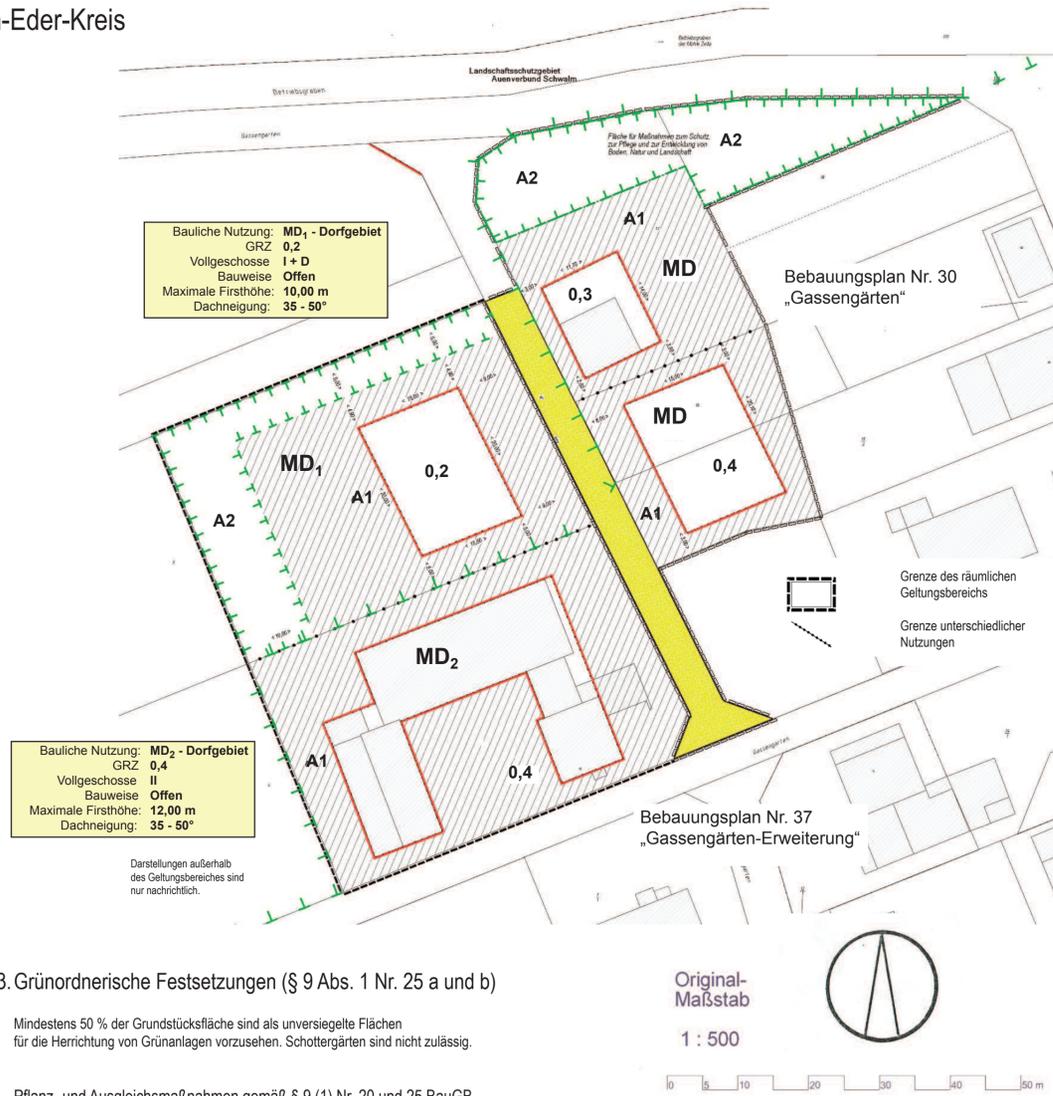
A2 Herstellung einer Wiesenfläche (initiiert aus vorhandenem Grünland durch Mahd und Pflege in ein- bis zweischürigem Mahdturnus) mit Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen der Gehölzliste 2 mit StU 7-9 cm in Abständen von 10 m nach Maßgabe eines Gestaltungsplanes und unter Berücksichtigung einer Abstandsfläche von mindestens 5 m Breite zu angrenzenden Nutzungen

3.2 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 - Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang: mind. 12-14 cm
Walnuß (Juglans regia), Süß-Kirsche (Prunus domestica), Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula)

Gehölzliste 2 - Hochstamm-Obstbaum, StU 7-9 cm, Sorte gemäß Empfehlungsliste des Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Hessisches Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen HALM, Anlage 8 (StAnz 44/2015, S. 1067)

Zeichnerische Darstellung



Bauliche Nutzung: **MD₁ - Dorfgebiet**
GRZ **0,2**
Vollgeschosse **I + D**
Bauweise **Offen**
Maximale Firsthöhe: **10,00 m**
Dachneigung: **35 - 50°**

Bauliche Nutzung: **MD₂ - Dorfgebiet**
GRZ **0,4**
Vollgeschosse **II**
Bauweise **Offen**
Maximale Firsthöhe: **12,00 m**
Dachneigung: **35 - 50°**

Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZ)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Willingshausen
- Entwässerungssatzung der Gemeinde Willingshausen
- Denkmalschutzgesetz (DschG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Kompensationsverordnung (KV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWalG)

B. Textliche Festsetzungen aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen

- Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**
Das Oberflächenwasser kann im Sinne des § 51 (3) WHG grundsätzlich und soweit dies ohne Schädigungen des Naturhaushaltes zugelassen werden kann dem Landschaftshaushalt zurückgeführt werden. Die Zulässigkeit der Rückführung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen wird an den Nachweis der schadlosen Ableitung gebunden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann für die betriebliche Nutzung (Toilettenanlagen, Bewässerung der Außenanlagen etc.) aufgefangen werden.
- Einfriedungen**
Zulässig sind Stahlrank- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
Einfriedungen mit Gehölzen sind unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste (Ziffer 2. in Kapitel „Empfehlungen“) vorzunehmen. Bei der Bepflanzung und Einzäunung des Grundstückes sind die nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen**
Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe im Sinne § 14 BNatSchG werden durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensiert.

Verfahrensgang

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingshausen hat am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Willingshausen im Sinne des § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 5 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.11.2021 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluß erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am 30.06.2022.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am 05.09.2022 ortsüblich. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterung erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte in der Zeit vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022. Die nach § 4 (2) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB am 14.09.2022 von der Auslegung benachrichtigt.

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 37 erfolgte durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am xx.xx.xxxx. Der Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung wurde am xx.xx.xxxx öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Willingshausen

Willingshausen, den

Luca Fritsch
Bürgermeister

C. Empfehlungen

- Farbliche Gestaltung der Gebäude und der Dächer**
Zur Anpassung der Gebäudekörper in die ortstypischen Gegebenheiten sollte die Farbgebung der Außenwände mit hellen, möglichst weißlich bis grauen, jedoch nicht-grelen Farbtönen erfolgen. Die Dachflächen sollten in einem nicht-glänzenden Rotton ausgeführt werden.
- Pflanzliste für Laubgehölze als Einfriedung**
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylostrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Fassadenbegrünungen**
Zur ökologischen Aufwertung größerer Wandflächen, zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten sowie zur Förderung geländeklimatisch/lufthygienischer Effekte (Transpiration und Filterfunktion der Pflanzen) sollten an den Fassaden der Gebäude, soweit möglich, Rank- und Kletterpflanzen angepflanzt werden. Die Größe der dazu erforderlichen offenen Pflanzflächen sollte 2,0 qm nicht unterschreiten.

- Sonnenenergienutzung**
Zur Minderung des Energieverbrauchs aus nicht regenerativen Energiequellen sollten die Dachflächen, soweit möglich, zur Nutzung thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergieanlagen herangezogen werden.
- Verwendung von Bodenaushub**
Zur Minderung des Verlustes unbelasteter Böden soll der im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen aufgrund des Bebauungsplanes anfallende Bodenaushub entsprechend seinen Qualitäten nach Möglichkeit bei der Herrichtung der Außenanlagen verwendet werden. Sofern solche Möglichkeiten nicht oder nicht im erforderlichen Umfang im Bereich des Bebauungsplanes bestehen, sollte kulturfähiger Bodenaushub einer adäquaten Verwertung in der Landwirtschaft oder im Garten- und Landschaftsbau zugeführt und durch entsprechende Kultivierungsmaßnahmen die Kompensation des Verlusts von Bodenfunktionen gewährleistet werden.
Bei der Verwertung des anfallenden Erdaushubs sind die „Handlungsempfehlungen zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringung von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Sofern überschüssiges Bodenmaterial in einer Menge von mehr als 600 cbm anfällt, ist gemäß § 4 (3) HAIt-BodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV vorab eine Anzeige bei der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.
- Baumaterialien**
Zur Gewährleistung einer regionalen Identität sollten die Baumaterialien nach ortstypischen Vorbildern ausgewählt werden. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit umweltfreundliche und baubiologisch geeignete Baustoffe verwendet werden.



Übersichtslageplan
Maßstab im Original 1:25.000

D. Hinweise

- Entwässerungssatzung**
Für die Errichtung und den Betrieb von Regenwasser-nutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Willingshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Willingshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Bodendenkmäler**
Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage treten, so ist gemäß §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg unverzüglich zu unterrichten und sind die Arbeiten vorübergehend einzustellen.
- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Darüber hinaus besteht die Anforderung zur Beachtung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV.
- Alllastenverdacht**
Im Bereich des Plangebietes sind keine Alllasten-Verdachtsflächen bekannt. Bei Auftreten von geruchlichen oder farblichen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Bodenentgriffen sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Dezernat 31.1 des RP Kassel hinzuziehen.
- Ausbau und Dimensionierung der Verkehrsflächen**
Die Dimensionierung der Grundstückszufahrt sowie von Straßen- und Wegeflächen ist auf eine ungehinderte Anfahrt von Abfallentsorgungsfahrzeugen auszurichten und entsprechend der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszugestalten.
- Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszugestalten.
- Ausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sollte eine Lehrröhrenverlegung zur Breitbandversorgung berücksichtigt werden.
- Telekommunikationslinien**
Für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichend breite Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m im Zuge der betreffenden Ausbauplanungen vorzusehen.

Gemeinde Willingshausen
Bebauungsplan Nr. 37
„Gassengärten - Erweiterung“
Ortsteil Zella
Schwalm-Eder-Kreis

Bearbeitung:
Jörg Haafke
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Angela Siever
Dipl.-Ing. Architektin

Im Auftrag der
Gemeinde Willingshausen (Schwalm-Eder-Kreis)
01. Juni 2022



mitteldorfen Dorfstraße 34022 Willingshausen
Tel 0597 919040 Fax 0597 919041
eMail joerg.haafke@pflannandrat.de