

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**03. November 2022**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V. mit  
§ 1 (6) BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit  
§ 16 (2) BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Geländeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.

Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

**3 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit

3.1 Baugrenzen und -linien

§ 16 (2) BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die Breite der Überschreitungen darf maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand betragen.

3.2 Nebenanlagen

§§ 14 und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4 Nutzung solarer Strahlungsenergie** § 9 (1) Nr. 23b BauGB
- 4.1 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik  
Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 4.2 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren  
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 5 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen, Versiegelungsanteil** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
- 5.1 Fläche zum Erhalt, Artenschutz
- 5.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind die vorhandenen Gehölze inkl. Unterwuchs dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gem. Artenliste unter Ziffer 5.4 (Mindestpflanzqualität H./StB. 16-18 cm, mDb.) zu ersetzen. Ausgefallene Sträucher sind durch heimische Laubsträucher gem. Artenliste unter Ziffer 5.7 (Mindestpflanzqualität Str., 100-150 cm Höhe, oB) zu ersetzen. Fachlich durchgeführte Pflegemaßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder schonende Kronenschnitte sind zulässig.
- 5.1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind insgesamt 5 Stk. Haselmausnistkästen an fachlich geeigneten Positionen an Gehölzen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.1.3 Eine Befahrung der Gehölzflächen, ein Abladen von Baumaterialien oder Bauschutt und Bodenaushub innerhalb der Gehölzbereiche ist zu unterlassen. Zum Schutz der Flächen ist während der Bauzeit ein stabiler Bauzaun aufzustellen und während der gesamten Baudurchführung zu halten.
- 5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.2.1 Bäume im Bereich von Stellplätzen  
Pro angefangene 5 Stk. Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität H. 16-18 cm, mDb) aus der Artenliste gem. Ziffer 5.5 in eine min. 6 qm große, unbefestigte Baumscheibe in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu halten. Der Wurzelraum für die neu anzupflanzenden Bäume muss jeweils eine Mindestgröße von 12 cbm aufweisen.
- 5.2.2 Dachbegrünung  
Flachdächer oder flach geneigte Dächer (d.h. bis max. 15 Grad Dachneigung) > 25 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Dachwegen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachflächen zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig

### 5.3 Flächenbefestigungen

5.3.1 Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.

5.3.2 Die innerhalb des Geltungsbereichs neu entstehenden, nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, sofern die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.

Eine Flächenbefestigung ist in Form von Rasengittersteinen, Schotterrassen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit min. 15% Fugenanteil zulässig.

### 5.4 Pflanzliste (für textliche Festsetzung 5.1)

#### **Bäume 1. Ordnung:**

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Betula pendula – Hänge-Birke  
Quercus robur – Stieleiche  
Tilia cordata – Winter-Linde

#### **Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Sorbus aria – Schwedische Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

#### **Sträucher:**

Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Rosa canina – Hundrose  
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

### 5.5 Pflanzliste (für textliche Festsetzung 5.2.1)

#### **Bäume 2. und 3. Ordnung (Sorten zulässig):**

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Acer monspessulanum – Burgen-Ahorn  
Aesculus carnea – Rote Rosskastanie  
Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum  
Corylus colurna – Baumhasel  
Fraxinus ornus – Blumenesche

Malus sylvestris/Malus spec. – Wildapfel/Zierapfel  
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Sorbus aria – Schwedische Mehlbeere

## **B. HINWEISE**

### 1. Artenschutz

#### 1.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

#### 1.2 Besonderer Artenschutz

Die im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dienen der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) als Lebensraum. Das Habitat umfasst sowohl den Baum- als auch den Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung dieser Habitatstrukturen kann demnach mit dem Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) führen.

#### 1.3 Vorgaben zu Rodungsarbeiten zum Schutz der Haselmaus

Rodungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März eines Jahres ausschließlich motormanuell durchzuführen. Eine Befahrung der Gehölzflächen mit Fahrzeugen ist hierbei zu unterlassen. Das Rodungsmaterial ist direkt manuell von den Flächen zu entfernen. Werden im Anschluss an die Fällung der Gehölze Bodenarbeiten (Wurzelrodungen, Herstellen Baugrube) erforderlich, so sind diese außerhalb der Wintermonate ab dem 1. Mai durchzuführen. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbot (gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der sich im Winterschlaf befindlichen, streng geschützten Haselmaus.

#### 1.4 Ökologische Bauüberwachung

Aufgrund des bestätigten Vorkommens der streng geschützten Haselmaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit zur Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Zwesten in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### 3 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „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“.

Befestigte Flächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nicht versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässern.

#### 4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, 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)."

#### 5 Bodenschutz, Altflächen

Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.

## 6 Wasserschutz

6.1 Der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone III/1 (Weitere Schutzzone, innerer Bereich) sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone B (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/01 S. 2287) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“ zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten.

6.2 Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Auf die hierzu ergangene Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) wird verwiesen.

6.3 Die zuvor genannten Schutzgebietsverordnungen sind bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen und die dort formulierten Ver- und Gebotstatbestände sind zu beachten und einzuhalten.

## 7 Versorgungsleitungen

Die im Planbereich vorhandenen Stromversorgungskabel sowie die Erdgasversorgungsleitung dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.

## C. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

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**) 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**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v 16. Juli 2021

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAG-BNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

**Stellplatzsatzung** der Gemeinde Bad Zwesten über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ihrer jeweils gültigen Fassung.