

WA	IV
GRZ 0,4	GFZ 1,2
Hmax 14,50 m	

**Flur 1** Kartengrundlage: Liegenschaftskarte der Gemeinde Bad Zwesten M 1:1.000 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Korbach Stand: Oktober 2021

Planzichen	Textliche Festsetzungen
<b>Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)</b>	
WA Allgemeines Wohngebiet	
<b>Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)</b>	
GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl	
Hmax Maximale Gebäudehöhe	
II Geschosshöhe als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)</b>	
Baugrenze	
<b>Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und zugehörige Teilgeltungsbereiche der Ausgleichsmaßnahmen	
Leitungsrecht (Verlauf)	
Flurstücknummer	
Flurstücksgrenzen	
Grenze der Flur	
Gebäude (Bestand)	

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> 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.	§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Geländeeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.  Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.	§ 18 BauNVO
3	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<u>Baugrenzen und -linien</u> 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.	§ 16 (2) BauNVO

Textliche Festsetzungen	Hinweise
3.2 <u>Nebenanlagen</u> Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§§ 14 und 23 (5) BauNVO
4 Nutzung solarer Strahlungsenergie	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
4.1 <u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u> 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 <u>Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren</u> 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 <u>Fläche zum Erhalt, Artenschutz</u>	
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 <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	
5.2.1 <u>Bäume im Bereich von Stellplätzen</u> 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 <u>Dachbegrünung</u> 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 <u>Flächenbefestigungen</u>	
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.	
5.3.3 Eine Flächenbefestigung ist in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit min. 15% Fugenanteil zulässig.	
5.4 <u>Pflanzliste (für textliche Festsetzung 5.1)</u>	

Bäume 1. Ordnung :	Bäume 2. Ordnung :
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn	Carpinus betulus – Hainbuche
Betula pendula – Hänge-Birke	Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche	Prunus padus – Traubenkirsche
Tilia cordata – Winter-Linde	Sorbus aria – Schwedische Mehlbeere
	Sorbus aucuparia – Ebersche

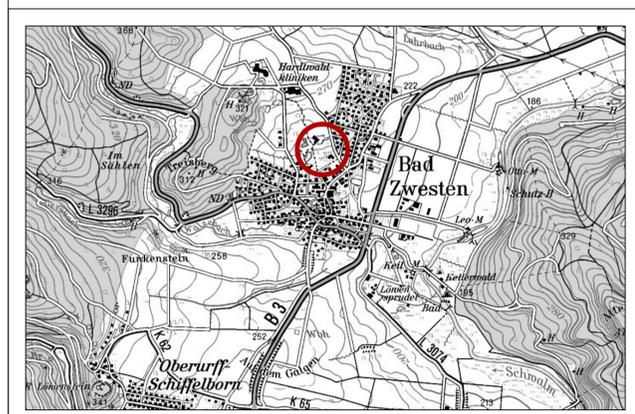
Sträucher:	Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas – Kornelkirsche	Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Corylus avellana – Hasel	Rhamnus frangula – Faulbaum
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn	Rosa canina – Hundsrose
	Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

5.5 <u>Pflanzliste (für textliche Festsetzung 5.2.1)</u>	
Bäume 2. und 3. Ordnung (Sorten zulässig):	
Acer campestre – Feld-Ahorn	Malus sylvestris/Malus spec. – Wildapfel/Zierapfel
Acer monspessulanum – Burgen-Ahorn	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Aesculus carnea – Rote Rosskastanie	Prunus avium – Vogelkirsche
Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum	Prunus padus – Traubenkirsche
Corylus colurna – Baumhasel	Sorbus aria – Schwedische Mehlbeere
Fraxinus ornus – Blumenesche	

Hinweise	Rechtsgrundlagen
1. <u>Artenschutz</u>	
1.1 <u>Bauzeitenregelung</u> Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.	
1.2 <u>Besonderer Artenschutz</u> 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 avellarius) 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 <u>Vorgaben zu Rodungsarbeiten zum Schutz der Haselmaus</u> Rodungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März eines Jahres ausschließlich motormannuell 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 <u>Ökologische Bauüberwachung</u> 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 <u>Stellplatzsatzung</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Zwesten in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
3 <u>Niederschlagsentwässerung</u> 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 <u>Denkmalschutz</u> 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 <u>Bodenschutz, Altflächen</u> 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 <u>Wasserschutz</u>	
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 <u>Versorgungsleitungen</u> Die im Planbereich vorhandenen Stromversorgungsleitungen sowie die Erdgasversorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.	

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zu letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1899).
Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1774), 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.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Über den Gronswiesen“, 7. Änderung wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten in der Sitzung am ..... beschlossen und wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Über den Gronswiesen“, 7. Änderung einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.  Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 20. September 2021 gebeten  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -
Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat die Offenlegung des Bebauungsplanes am ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... in der ..... Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis einschließlich .....
Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) und 3 BauGB
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan beschlossen.  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -
Bekanntmachung
Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  Bad Zwesten, den .....  - Der Bürgermeister -



## Bad Zwesten

### Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gronswiesen“, 7. Änderung

#### - Entwurf -

M 1 : 500		Bearbeitungsstand: 03. November 2022
Bearbeitung: ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH Hessentalstraße 2 D-94130 Kassel Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax. +49 (0)561 70775-23 E-Mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de		