



Gemeinde Söhrewald
 Gemarkung Wattenbach
 Flur 4
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofgeismar, den Amt für Bodenmanagement
 Im Auftrag

..... Kampf

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 'Sonnenhangweg', Gemarkung Wattenbach, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zumaufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Söhrewald hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat den Bebauungsplan Nr. 13 'Sonnenhangweg, Gemarkung Wattenbach, amals Satzung gemäß § 10 BauGB **beschlossen**.

Söhrewald, den Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 13, Gemarkung Wattenbach, entspricht der von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Söhrewald am beschlossenen Satzung.

Söhrewald, den Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13, Gemarkung Wattenbach, der Gmeinde Söhrewald ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Söhrewald, den Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

I-II II Vollgeschoss als Höchstgrenze § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

FH b 8 m Firsthöhe baulicher Anlagen, bergseitig §§ 16 u. 18 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO - § 9 (1) BauGB
 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

6. Grünflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a, Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorhandene Bebauung

Bemaßung in Metern -m-

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,3 0,6	Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	I-II o ED	Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	FHb 8 m	Firsthöhe, bergseitig

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung, in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - (3) Die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,3**, die Geschossflächenzahl **GFZ 0,6** und die Anzahl der **Vollgeschosse I-II** festgesetzt.

(2) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze mit einer Firsthöhe bergseitig von 8,00m festgesetzt. Bei eingeschossiger Bebauung ist ein Drempeel von 0,50m zulässig.
 (3) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des jeweils anzuschneidenden natürlichen Geländes in der Mitte der Fassade.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 (1) Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, Doppelhäuser sind untereinander grenzständig zu errichten.
 (2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Die Verkehrsfläche gliedert sich entsprechend der nachfolgenden Ausführungsplanung in Fahrstraße und Gehweg, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten ist.

2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die das Gebiet nach Westen abgrenzende standortgerechte Gehölzstruktur ist dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung gilt insbesondere für die Bauphase, in der entsprechende Abstände zu den Gehölzen einzuhalten sind.

2.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
 Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind vorab mit den begünstigten Rechteinhabern abzustimmen.

2.10 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten zu bepflanzen, mind. 3 reihig versetzt, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die Arten und Größen sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Alle 10 m ist in dem Gehölzstreifen ein Laubbaum mind. 2. Ordnung zu setzen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

(2) Zu pflanzende Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern und unter Beachtung des Hessischen Nachbarschaftsgesetzes zu pflanzen.

(3) Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

(4) Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind mindestens 70% der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünfläche anzulegen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.

(2) Die befestigten Oberflächen auf privaten Grundstücken (Zufahrten, Wege, Terrassen) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.) zu befestigen und nach Möglichkeit in Pflanzflächen zu entwässern.

(3) Für die Anlage von Verkehrsflächen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabung bzw. Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

(4) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder sonstiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) PKW-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Söhrewald zu errichten.

(6) Nebengebäude mit Flachdächern sind zulässig. Eine Dachbegründung wird empfohlen.

3.2 Solarenergie
 Solaranlagen als In- und Aufdachanlagen sind auf Gebäuden gem. der Festsetzung und Nebengebäuden zulässig.

3.3 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind i.V. mit § 16 HessNRG um 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

4 Hinweise
4.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und Bodenschutz
 (1) Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel unverzüglich zu informieren.
 (2) Heizöllagerungen sind gem. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) rechtzeitig vor Inbetriebnahme beim Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen.

(3) Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen

4.3 Dachflächenwasser
 Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen wird empfohlen, wenn i.S. des ATV-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - für das Plangebiet eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. Auf vorgenannte Richtlinie und wasserrechtliche Anforderungen wird hingewiesen.

4.4 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und zum besiedelten Bereich hin zulässig und müssen sich in Gestaltung und Farbgebung an umgebende Gebäude anpassen.

4.5 Änderung BPL Nr. 11 'Steinwiesenweg'
 Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 ändert nach Rechtskraft den Bebauungsplan Nr. 11 'Steinwiesenweg' im östlichen Abschnitt der Verkehrsfläche (Sonnenhangweg).

Gehölzliste und Hinweise für die Bepflanzung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzens- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume 2. Ordnung und Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus		
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten
Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)
 Gem. Schneeball Viburnum opulus
 Haselnuß Corylus avellana
 Schlehe Prunus spinosa

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blauregen	Wisteria sinensis (K)	Efeu	Hedera helix
Immergr. Geißbl.	Lonicera henry (K)	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter- Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterwein (K)	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii (K)	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophy. (K)
Waldeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Söhrewald

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de



Bebauungsplan Nr. 13 'Sonnenhangweg' Gemarkung Wattenbach

Maßstab 1 : 1.000 Stand 06/2019

