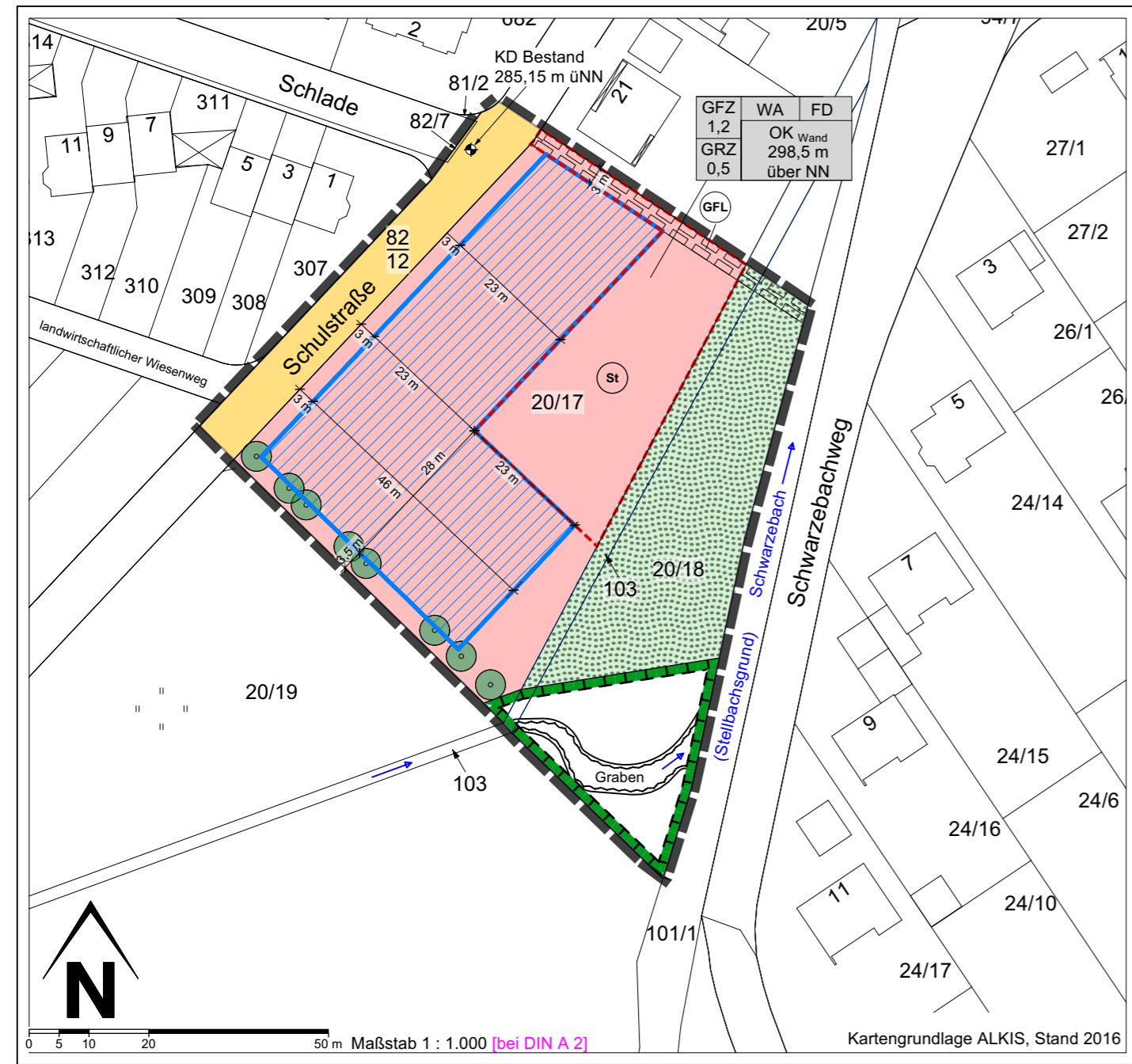


# Planzeichnung (Teil A):



## LEGENDE

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,5** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

**OK<sub>Wand</sub> 298,5 m ü NN** Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.3

### Überbaubare Grundstücksfläche

**Baugrenze** gem. § 23 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

**überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO

### Verkehrsflächen

**öffentliche Verkehrsfläche**

### Private Grünfläche

**Private Grünfläche** i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 5

### Wasserflächen

**Graben** Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Graben inkl. Grabenrandsteinen

### Naturschutz und Landschaftspflege

**Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Anpflanzung von Gehölzen**

### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 7

### Darstellungen der Planunterlagen

**Flurstücksgrenze**

**122/1** Flurstücksnummer

**5 3 1** vorhandene Bebauung

# Textliche Festsetzungen (Teil B):

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt.
- 2.2 Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt.
- 2.3 Die Gesamthöhe der Gebäude (Wandhöhe) wird auf max. 298,5 m üNN begrenzt. Im Plan ist eine Bestandshöhe in der Schulstraße als Bezugspunkt angegeben.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Mittels Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.
- 3.2 Für Balkone ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge um bis zu 1,5 m zulässig.

### 4. Flächen für Stellplätze

4.1 Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

### 5. Private Grünfläche

Die Privaten Grünflächen dienen als Freiflächen für einen Kindergarten und/oder für die Bewohnerinnen und Bewohner.

### 6. Verkehrsflächen

6.1 Die Schulstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Gemeinde zur Erschließung der privaten Freifläche und des Schwarzebachs sowie Leitungsrechte für eine Wasserabführung zugunsten der Gemeinde sowie für Stromleitungen zugunsten der EnergieNetz Mitte festgesetzt.

### 8. Öffentliche Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

8.1 Der neue Verlauf des Entwässerungsgrabens ist als Öffentliche Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

### 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 9.1 Der neue Verlauf des Grabens sowie dessen Randbereiche werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 9.2 Als Maßnahmen wird für den neuen Grabenverlauf und seine Randbereiche eine naturnahe Gestaltung und Pflege festgesetzt: Sicherung des Uferbereichs mit Steinschüttungen, Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und deren dauerhafte Pflege und Erhaltung.
- 9.3 Als Maßnahme wird entlang des süd-westlichen Rands der Wohngebietsfläche die Anpflanzung, Pflege und Erhaltung von 8 Gehölzen festgesetzt, mit den in der Liste unten empfohlenen Arten.

## Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO - Örtliche Bauvorschriften -)

### 10. Dachgestaltung

10.1 In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig. Dachaufbauten für technische Ausstattungen wie Wärmepumpen oder Solaranlagen dürfen maximal 1,85 m hoch sein und sind bis zu einer Höhe von 299,25 m üNN möglich. Sie müssen von Außenwänden um mind. 1 m zurückgesetzt sein. Aufbauten für Aufzüge dürfen bis 2,5 m hoch sein und sind bis zu einer Höhe von 300 m üNN möglich. Sie müssen mind. 1 m von Außenwänden zurückgesetzt sein. Sind sie höher als 1,85 m, müssen sie mind. 2 m von Außenwänden zurückgesetzt sein.

### 11. Stellplatzgestaltung

Stellplätze sind wasserdurchlässig und vegetationsfähig herzustellen.

### 12. Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser aus den überbauten Flächen ist vorrangig zur Brauchwassernutzung zu sammeln und zu verwenden. Überschüssiges Wasser und Oberflächenwasser von den befestigten Wegen und Plätzen ist zu versickern oder in den Schwarzebach einzuleiten. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten und es muss ein Antrag beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, gestellt werden.

## Nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in einer Trinkwasserschutzzone III. Beachtet werden muss die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 02.04.2001. Erdwärmesondenanlagen sind nicht erlaubnisfähig.
- Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- Heizöllageranlagen sind gem. § 41 HWG i.V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzuzeigen.
- Entlang des Schwarzebachs ist gem. § 23 HWG ein Uferandstreifen von 10 m von baulichen Anlagen frei zu halten.
- Bausatzung der Gemeinde Söhrewald vom 11.09.1972
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Söhrewald vom 08.03.2013

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauG) in der Fassung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 22. November 2022
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.11.2022

## Empfohlene Gehölzarten

**Großkronige Bäume:**  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)  
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Juglans regia (Walnuss)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Ulmus minor (Feld-Ulme)  
 Corylus colurna (Baumhasel)

**Kleinkronige Bäume:**  
 Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Crataegus 'carrierei' (Apfeldorn)  
 Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Salix viminalis (Korb-Weide)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Obstbäume in diversen Sorten

**Sträucher u. Ranker:**  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Rubus idaeus (Himbeere)  
 Ribes in Sorten (Johannisbeere)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
 Vitis vinifera (Wein)

## Verfahrensvermerke

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

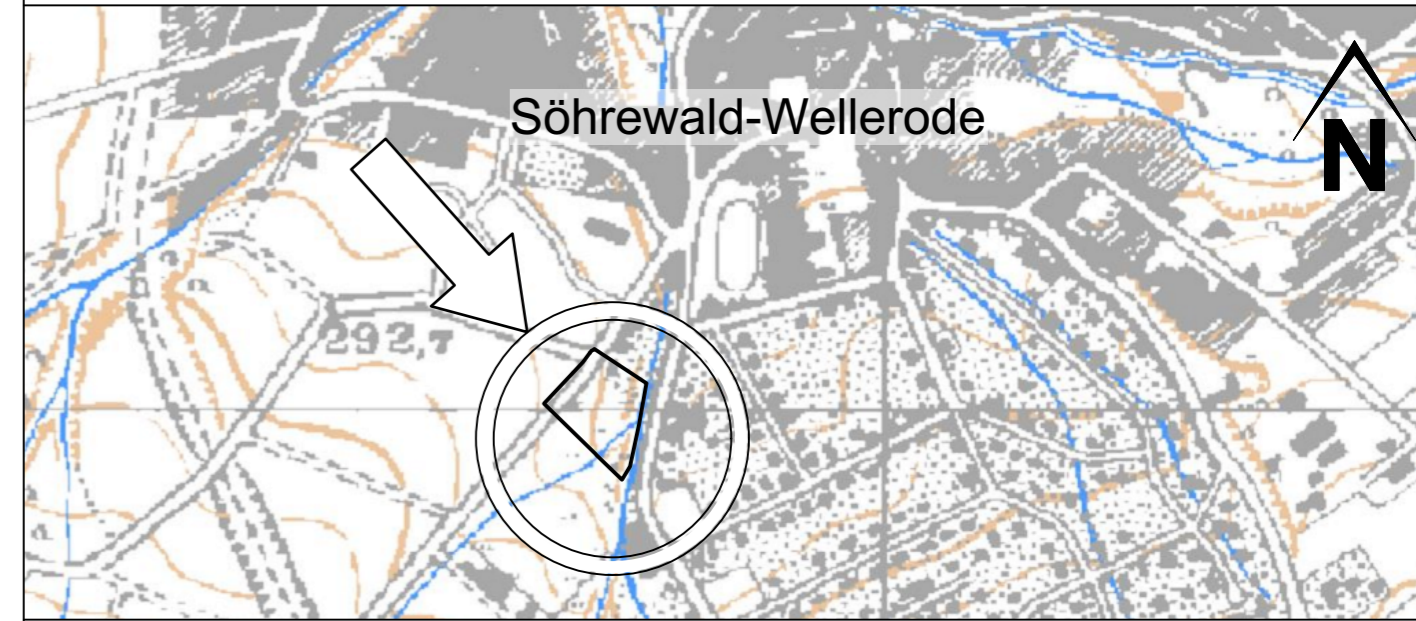
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

.....  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister

### Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

.....  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
 Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

# Gemeinde Söhrewald

## Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnpark am Schwarzebach"

ENTWURF zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

Büro Stadt und Natur  
 Hasselweg 31  
 34131 Kassel  
 Tel.: 0561 / 577 377  
 E-Mail: kassel@STADT-und-NATUR.de

Maßstab: 1 : 1.000 Fomat: DIN A 2  
 Bearbeitet: K. Scheili/ H. Volz  
 Gezeichnet: N.N.  
 Geprüft: N.N.  
 Erstellt: 10/2023  
 Stand: **Stand 14.02.2024**