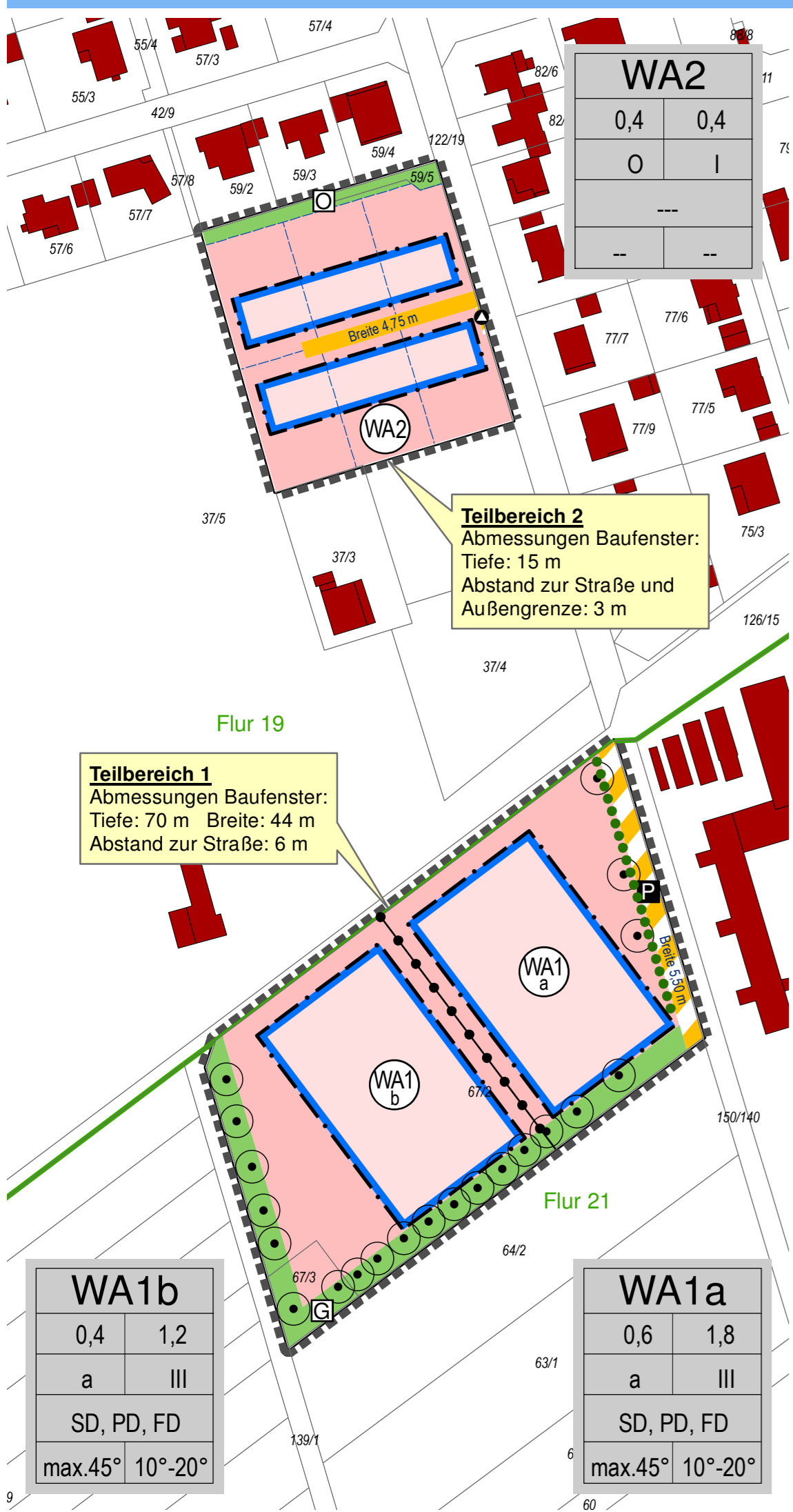
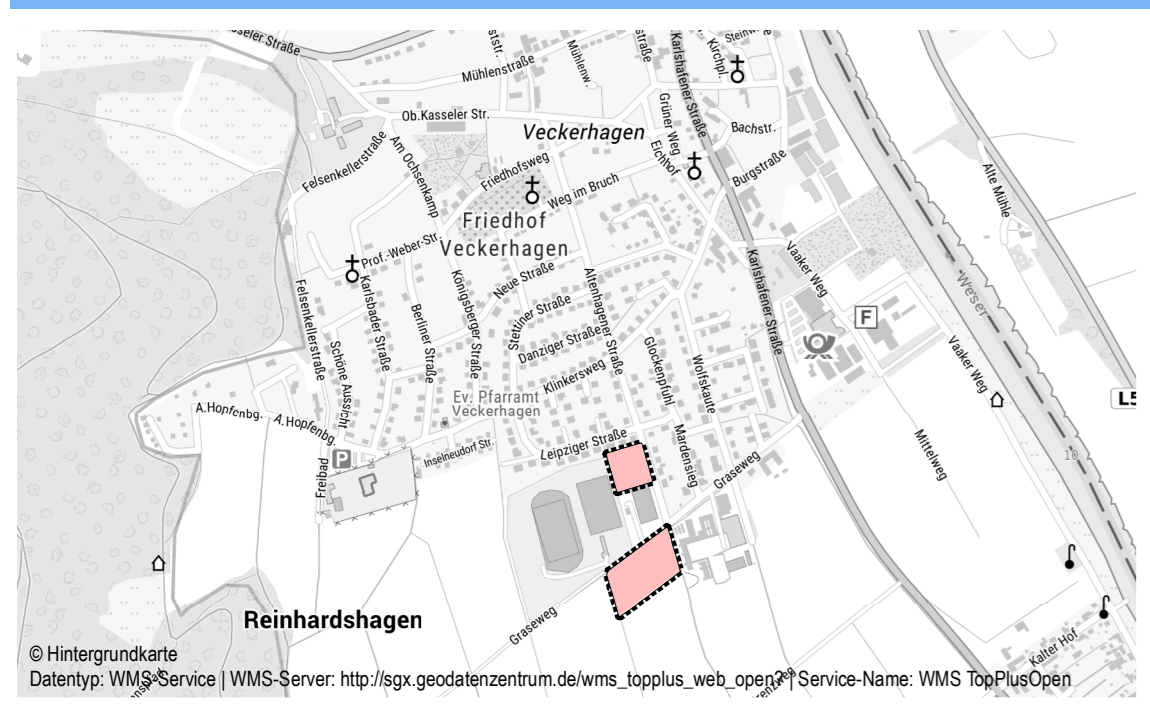


**Planzeichnung M 1 : 1.500**



**Übersichtskarte M 1 : 15.000**



**Planzeichen**

- Grenzen**  
Grenze der 1. Änderung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**  
Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung WVD+SD, Dachneigung PD
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB)**  
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, Abfallbehältersammelstelle
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 (6) BauGB)**  
Grünflächen, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**  
Flurstück lt. ALK, Gebäude lt. ALK, Flurgrenze lt. ALK, Grundstücksgrenzen (unverbindlich), Anpflanzen einer Hecke, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**1. Grenzen**  
Grenze der 1. Änderung

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)**  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung**

| Grundflächenzahl   | Geschossflächenzahl      |
|--------------------|--------------------------|
| Bauweise           | Anzahl der Vollgeschosse |
| Dachform           | Dachneigung PD           |
| Dachneigung WVD+SD | Dachneigung PD           |

**4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB)**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Parkplatz  
Abfallbehältersammelstelle

**4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 (6) BauGB)**  
Grünflächen  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche

**5. Sonstige Planzeichen**  
3/1 Flurstück lt. ALK  
Gebäude lt. ALK  
Flurgrenze lt. ALK  
Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
Anpflanzen einer Hecke  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Übereinstimmungsvermerk**

Gemeinde: Reinhardshagen Gemarkung: Veckerhagen  
Flur: 19 + 21 Maßstab: 1 : 1.500

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

Hofgeismar, den .....

Amt für Bodenmanagement Korbach  
- Außenstelle Hofgeismar -

**Rechtsgrundlagen**

- Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG)
  - Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
**Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.  
Nicht zulässig sind Nutzungen, welche ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

|  | WA1a   | WA1b  | WA2   |
|--|--------|-------|-------|
| Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)     | 0,6    | 0,4   | -     |
| Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)  | 1,8    | 1,2   | -     |
| Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)     | 11,5 m | 9,5 m | 10 m  |
| Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)       | -      | -     | 4,5 m |
| Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) | III    | III   | I     |

In WA1a wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt, um die baulichen Erfordernisse für eine Einrichtung zur Betreuung und Pflege der Bewohner sicherstellen zu können.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand mit der Dachhaut.

**Maximale Gebäudehöhe WA1a+b:** Der Bezugspunkt der zulässigen max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Grasweg". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite.

**Maximale Gebäudehöhe WA2:** Der Bezugspunkt der zulässigen max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der Straße "Altenhagener Straße". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-23 BauNVO)**  
Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und wird der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet.

**Bauweise**  
Für WA1a+b wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind in offener Bauweise und seitlichem Grenzabstand Baukörper über 50 m Länge zulässig, um auch einzelne, miteinander verbundene Gebäudeabschnitte zulassen zu können.  
Die Gebäude sind in WA2 sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.  
Dacheindeckungen mit glänzenden Glasuren sind nicht zulässig; Dachbegrünungen sowie Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.

**Dachform und -neigung**  
Zulässige Dachformen im WA1a+b sind Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt max. 45°, bei Pultdächern 10° bis 20°.  
In WA2 werden keine Vorschriften für Dachform- und -neigung festgesetzt.  
Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

**4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Teilbereich 1 wird als Parkplatz für die angrenzenden öffentlichen Einrichtungen genutzt und ist mit einer Heckenanpflanzung zum Seniorenheim abzugrenzen. Die in Teilbereich 2 gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Sammelstelle für Abfallbehälter. Die dauerhafte Aufstellung privater Abfallbehälter ist nicht zulässig.

**5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**  
**Öffentliche Grünflächen**  
In der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Abschnitt des Teilbereichs 2 befindet sich ein Entwässerungsgraben, dieser ist im östlichen Teil verrohrt. Der Bereich entlang des Grabens wird als Grasweg genutzt.

**Private Grünflächen**  
Die privaten Grünflächen im Teilbereich 1 dienen dem Erhalt der vorhandenen Baumstandorte und der randlichen Eingrünung. Lücken im Bestand oder abgängige Bäume sind zeitnah durch Strauch- und Baumpflanzungen zu ergänzen/ersetzen. Die Flächen sind dauerhaft als extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**6. Baugebot gem. § 176 BauGB**  
Unter Hinweis auf § 176 BauGB wird für WA2 im Teilbereich 2 ein Baugebot festgesetzt. In Abhängigkeit von der Wirksamkeit des Kaufvertrages und der Fertigstellung der Erschließung sind die betroffenen Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu bebauen.  
Der Eigentümer wird durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet, sein Grundstück innerhalb oben genannter Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)**

**Gestaltung der Freiflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.  
Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 250 m² dieser Grünfläche 1 Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.  
Zur Verbesserung des Kleinklimas ist zudem für jeweils 5 PKW-Stellplätze bei einreihiger bzw. 10 PKW-Stellplätze bei doppelreihiger Aufstellung 1 großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (Pflanzlisten siehe Begründung).

**Oberflächenbefestigung**  
Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kfz-Stellplätze und alle nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen sind als wasser- und luftdurchlässige Oberflächen zu gestalten (z.B. Fugenpflaster, Porenpflaster oder wassergebundene Decken), sofern dies nicht den Anforderungen des barrierefreien Betriebs einer Einrichtung zur Pflege und Betreuung der Bewohner entgegensteht.

**Oberflächenwasser**  
Das anfallende verunreinigte Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder dem Regenwasserkanal in der nächstgelegenen Straße zugeleitet werden. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel spätestens 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.

**Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 + 7 HBO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

**Hinweise:**

**Denkmalpflege**  
Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach § 21 Denkmalrechtsgesetz. Bei entsprechenden Funden ist das Hessische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kassel unverzüglich zu unterrichten, die Entdeckungsstätte ist 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Schallschutz**  
Aufgrund der Nähe der Geltungsbereiche zu vorhandenen Sportstätten und sowie der Grundschule kann es zu temporärer Lärmbelästigung kommen. Daher ist zwingend eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, auf deren Grundlage ggf. besondere technische Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen sind. Diese Prognose ist zum Bestandteil der Bauleitplanung zu erklären.

**Ver- und Entsorgung**  
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind mit den regionalen Versorgungsbetrieben für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u.ä. die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen festzusetzen.  
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Eine Befplanung mit Sträuchern ist möglich, dabei sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten.

Im angegebenen Planbereich bestehen Leitungsanlagen des Wasserverbandes Peine. Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahme ist die Leitungsschutzanweisung „Anweisung zum Schutz von unterirdischen Leitungen des Wasserverbandes Peine“ zu beachten. Der Baubeginn von Maßnahmen ist dem Wasserverband Peine im Anschreiben mindestens 2 Tage im Voraus anzuzeigen.

**Abfallentsorgung Teilbereich 2:**  
Der Änderungsbereich kann nicht von Mühfahrzeugen angefahren werden. Am Tag der Abholung sind Abfallbehälter, Sperrmüll etc. gem. Anforderungen des Landkreises an der dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelstelle, im Mündungsbereich der Stichstraße bereitzustellen und nach der Leerung wieder zu entfernen; eine dauerhafte Aufstellung der privaten Abfallbehälter ist nicht zulässig.

**Hochwasserschutz**  
Der Teilbereich 2 und auch die östlich angrenzenden Wohngebiete liegen in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. „Für die Erfassung dieser Gebiete wurde in Hessen gem. § 46 HWG im Regelfall das 1,3-fache des Abflusses eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist, angesetzt“ (siehe Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2021). Daher können in Abstimmung mit den Fachbehörden besondere Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen (z. B. Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe, besondere Schutzvorkehrungen für Keller etc.).

**Heizöllageranlagen**  
Heizöllageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzeigen.

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

**Vorkerhalten für den Artenschutz**  
**Füllung von Gehölzen:**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Die zu fällenden Gehölze sollten vor ihrer Entnahme sorgfältig auf das Vorhandensein von Höhlen und/oder Spalten überprüft werden.

**Sonstiges**  
Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, "Klinkersweg-Altenhagenerstraße-Sportgelände-Festplatz", gem. § 2 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am 10.05.2021 beschlossen.  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Reinhardshagen, den .....

.....  
Bürgermeister Dettmar

---

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden. Ihr wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Reinhardshagen.  
Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen vom .....

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über das Vorhaben unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden.

Reinhardshagen, den .....

.....  
Bürgermeister Dettmar

---

**Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis ..... Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Reinhardshagen.

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... mit einer Frist vom ..... bis ..... um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Reinhardshagen, den .....

.....  
Bürgermeister Dettmar

---

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reinhardshagen, den .....

.....  
Bürgermeister Dettmar

**Auftraggeber:**  **Gemeinde Reinhardshagen**

**Planinhalt:** **B-Plan Nr. 2, "Klinkersweg – Altenhagenerstraße-Sportgelände - Festplatz", 1. Änderung OT Veckerhagen - Vorentwurf -**

**Planersteller:**  **Ingenieurbüro Wenning**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639  
Mail: kontakt@ib-wenning.de

|                            |  |                              |                             |
|----------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Zeichner:</b><br>Wetzel | <b>Ausrichtung:</b><br> | <b>Maßstab:</b><br>1 : 1.500 | <b>Datum:</b><br>12.07.2021 |
|----------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|