

# Übersichtskarte M 1: 7.500 Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung - Baugesetzbuch (BauGB) Hessische Bauordnung (HBO) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) Hessische Gemeindeordnung (HGO) - Planzeichenverordnung (PlanzV) Hessisches Wassergesetz (HWG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) Ubereinstimmungsvermerk Reinhardshagen Gemarkung: Veckerhagen Maßstab: Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Grenze der Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. 2. Ånderung Grenze des B-Plans Nr. 2 Korbach, den . Reinhardshagen Amt für Bodenmanagement Korbach

# **Textliche Festsetzungen**

## Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, Gemeinde Reinhardshagen

(weitere Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 2 sind der Urfassung von 1980 sowie der 1. Änderung 2022 zu entnehmen)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

# Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (GB) mit der Zweckbestimmung "Rettungswache", sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

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

		GB
Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)	0,6
Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)	
Maximale Traufhöhe	(§ 18 BauNVO)	5 m
Maximale Gebäudehöhe	(§ 18 BauNVO)	7 m
Anzahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)	I

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 Trauf-/Gebäudehöhe: In der Fläche für Gemeinbedarf ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen das mittlere Niveau des Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Baugrundstücks. Oberkante im Sinne dieser Festsetzung ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern. Technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

#### 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. Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

#### 4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als Grünflächen gekennzeichneten Bereiche sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Neuanpflanzung sind Heister der Qualität 2 x v. 100/150 und Sträucher der Qualität 2 x v. 60/80 mit einem Abstand von höchstens 1,5 m zu pflanzen. Pro 40 m² ist zusätzlich ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, es ist gebietsheimisches Pflanzmaterial mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Gehölzanpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzschema und Artenliste sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

# Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

Zulässige Dachformen sind Pultdach PD und Flachdach FD mit einer zulässige Dachneigung von 0° bis 20°.

Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.

Eine Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen.

Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig. Als solche gelten mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, auf denen die dauerhafte Vegetation einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

# 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).

## <u>Oberflächenwasser</u>

Im Sondergebiet sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen, sofern wasser- und bodenrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeits- und Merkblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel abzustimmen.

### Abfall- und Wertstoffbehälterplätze

Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen durch Integration in andere bauliche Anlagen oder Um-

#### Hinweise:

#### 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. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist in Handschachtung nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu ermitteln. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Leitungen jederzeit möglich ist. Die Schutzanweisungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe sind zu beachten.

#### Wasser- und Bodenschutz

Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung von Waschplätzen, Waschhallen oder Portalwaschanlagen ist gem. § 58 WHG genehmigungspflichtig. Auf die Indirekteinleiterverordnung wird entsprechend verwiesen. Es wird empfohlen, bereits in der Planungsphase mit der zuständigen Wasserbehörde in Kontakt zu treten.

Die **bodenschutzrechtlichen Vorschriften** sind zu beachten und einzuhalten

# <u>Oberflächenwasser</u>

Im Geltungsbereich ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern, zur späteren Nutzung aufzufangen oder zu verdunsten bzw. über geeignete Rückhaltemaßnahmen dem Regenwasserkanal zuzuführen, auf die Regelwerkreihe DWA A/ M 102 wird verwiesen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn mit dem Fachdienst "Bauen und Umwelt" des Landkreises Kassel sowie dem Wasserverband Peine abzustimmen. Soll Niederschlagswasser nach Nutzung als Brauchwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, ist dies dem Wasserverband Peine anzuzeigen. Zisternen, die mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen, sind bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen. Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Planbereich befindliche entsorgungstechnische Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit frei zugänglich bleiben.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich wird auf die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" hingewiesen, auch für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Entsorgungsleitungen liegen.

#### Heizöllager und Wärmepumpen

Heizöllageranlagen sind gemäß § 47 Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation von Wärmepumpen/Erdwärmesonden ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Wasserbehörde des Fachbereichs 63 des Landkreises Kassel anzuzeigen.

#### Brand- und Katastrophenschutz

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfemt sind, sind Zu- oder Durchfahrten gemäß einschlägiger Bestimmungen einzuhalten.

### <u>Denkmalpflege</u>

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

# Verfahrensvermerke |

#### Aufstellung des Bauleitplanes (§ 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung von Reinhardshagen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Reinhardshagen / OT Veckerhagen "Klinkersweg - Altenhagenerstraße - Sportgelände - Festplatz" gem. § 2 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB am 17.04.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.03.2025 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 18.03.2025 bis 22.04.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 14.03.2025. Zeitgleich erfolgte die Bekanntmachung und Veröffentlichung der Planunterlagen über das Internetportal der Gemeinde Reinhardshagen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.2025 über das Vorhaben unterrichtet und mit einer Frist vom 12.03.2025 bis 15.04.2025 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert worden.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung von Reinhardshagen

Reinhardshagen, den ...

Bürgermeister Dettmar

#### Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung von Reinhardshagen hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am 01.09.2025 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 ... 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) Die Gemeindevertretung von Reinhardshagen hat am ...... die öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB abgewogen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. 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.

Reinhardshagen, den ..... Bürgermeister Dettmar

# Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gem. § 10 (3) BauGB) und Ausfertigung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Reinhardshagen / OT Veckerhagen "Klinkersweg -Altenhagenerstraße - Sportgelände - Festplatz" wurde gem. § 10 (3) BauGB am ...... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft, die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reinhardshagen, den ..

Bürgermeister Dettmar

Auftraggeber:

Planinhalt:



# Gemeinde Reinhardshagen

Bebauungsplan Nr. 2, "Klinkersweg - Altenhagenerstraße -Sportgelände - Festplatz" Reinhardshagen | OT Veckerhagen

- Entwurf -

Planersteller:



INGENIEURBÜRO WENNING Landschaftsarchitektur Tel.: 0561-711630 | Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de

Stand Schlüsselnummer **Papiermaß** 06633022\_1591\_002\_02 15.09.2025 Wetzel 980 mm x 470 mm

Zusammensetzung der Schlüsselnummer: 06633012\_1591\_002\_02

> Fassung: Urfassung = 00, 1. Änderung = 01 etc. → Plannummer Gemarkungsschlüssel

Gemeindeschlüssel