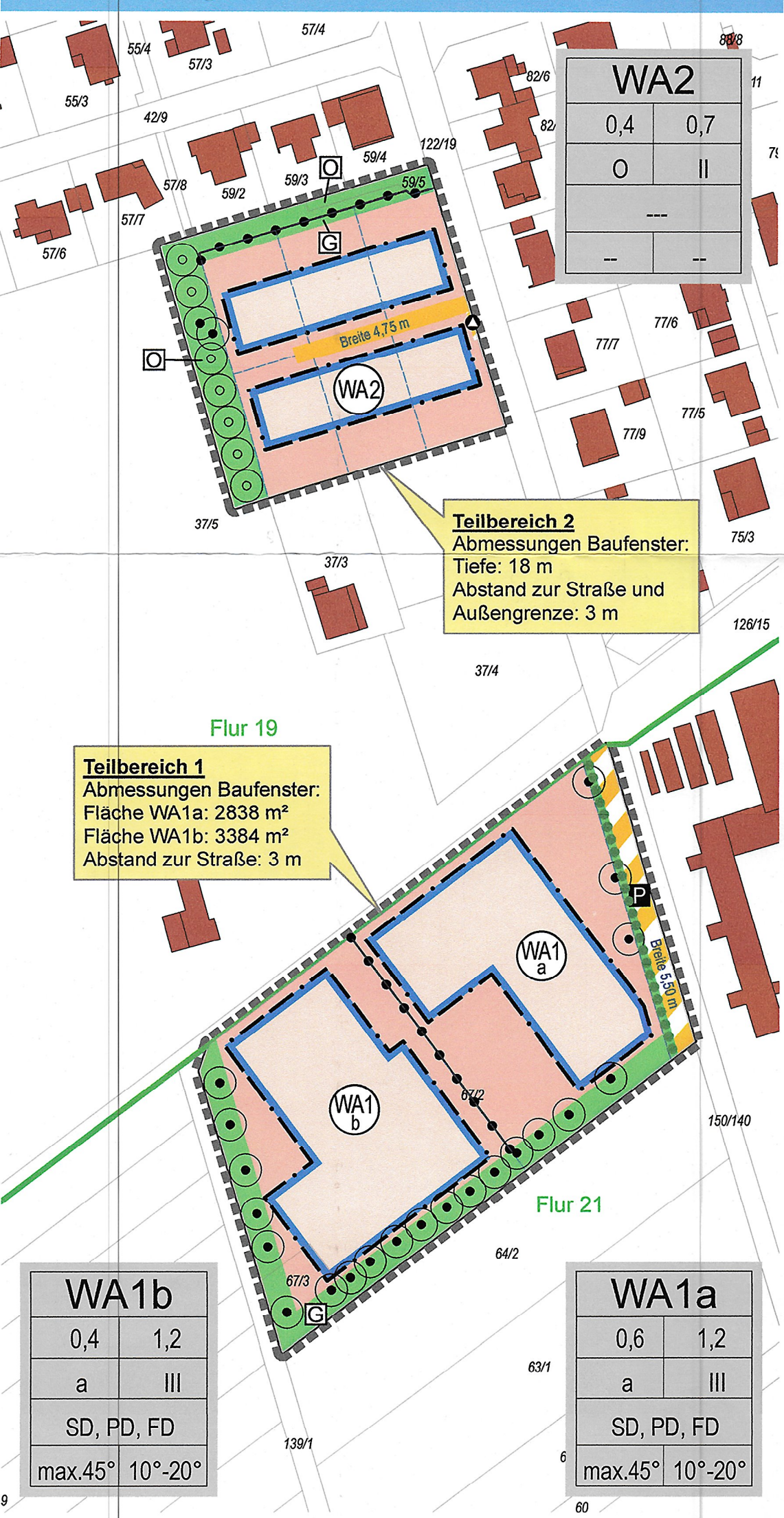
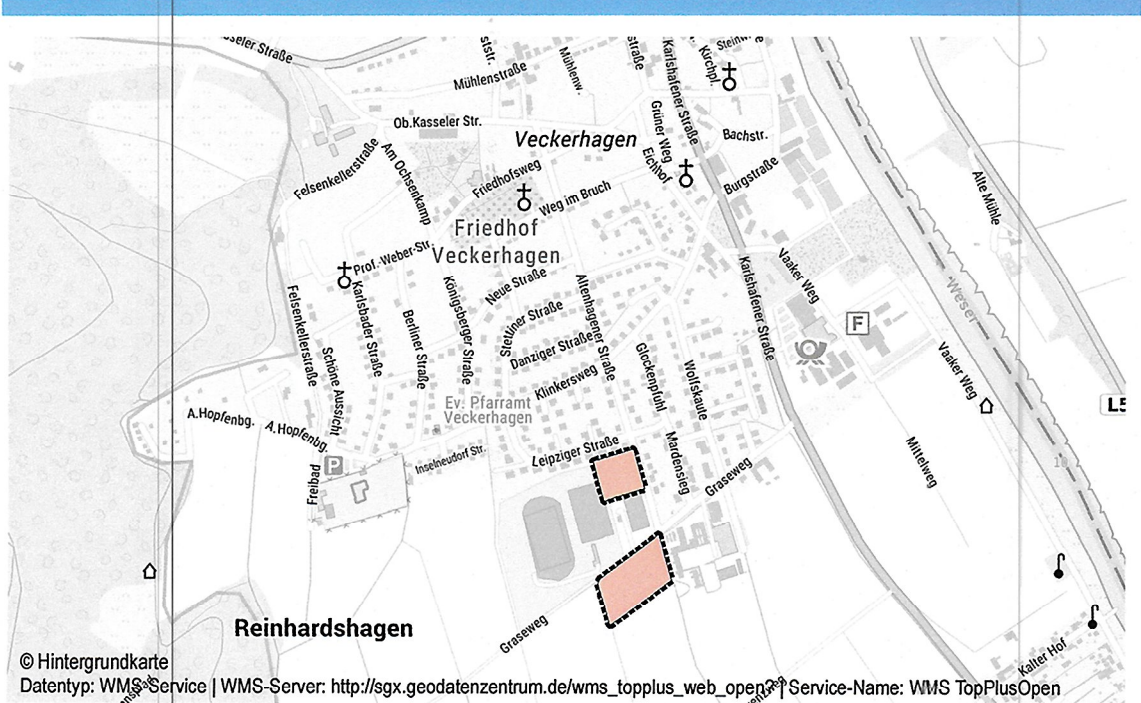


Planzeichnung M 1 : 1.500



Übersichtskarte M 1 : 15.000



Planzeichen

- Grenzen**
 - Grenze der 1. Änderung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
 - 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 WD+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
 - zu erhaltende Bäume
 - anzupflanzende Bäume
 - 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

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnungsverordnung (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	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO) 1,2	1,2	0,7
Maximale Gebäudehöhe	(§ 18 BauNVO) 11,5 m	9,5 m	9,0 m
Anzahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO) III	III	II

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 (Fahrbahnmittellinie) der Straße "Graseweg". Die Ermittlung der Höhen erfolgt in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesite.
Ausgenommen von der max. Gebäudehöhe in WA1a sind Anlagen des Immissionsschutzes sowie Schornsteine und technische Anlagen (z.B. Aufzugsschächte, Antennen, Solaranlagen) bis zu einer Höhe von 15 m, die auf 10% der Grundfläche begrenzt sind.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 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. Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

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)

Grünflächen im Teilbereich 1

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.

Grünflächen im Teilbereich 2

Im nördlichen Abschnitt der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein Entwässerungsgraben, dieser ist im östlichen Teil verrohrt. Im Bereich dieses Grabens ist ein Gewässerrandstreifen vom 5 m Breite ab Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten. Der westliche Teil der öffentlichen Grünfläche dient dem Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen; die vorhandenen, zu erhaltenden Laubbäume werden durch Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume verschiedener Sorten ergänzt, die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten; Baumstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die gesamte öffentliche Grünfläche ist extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

In den angrenzenden Privatgrundstücken ist der Gewässerrandstreifen als private Grünfläche gekennzeichnet. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen Eingriffen und Bebauungen (hierzu zählen auch baugenehmigungsfreie Vorhaben) frei zu halten.

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.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 91 HBO

7. 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°. Für WA1a wird eine Dachbegrünung festgesetzt. In WA2 werden keine Vorschriften für Dachform- und -neigung festgesetzt. Dacheindeckungen mit glänzenden Glasuren sind nicht zulässig; Dachbegrünungen sowie Solaranlagen sind zulässig und erwünscht.
Die Vorschriften bezüglich Dachform und -neigung sind auf Garagen und Nebenanlagen nicht anzuwenden.

8. 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 sh. Begründung). Die im Geltungsbereich nördlich des Grasewegs und östlich der Altenhagener Straße vorhandenen Gehölzbestände sind soweit möglich zu erhalten.

9. 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.

10. Oberflächenwasser

Das im Geltungsbereich auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die anstehenden Böden zulassen, vor Ort zu versickern oder zur späteren Nutzung aufzufangen bzw. über eine nach den allgemeinen Regeln der Technik (DWA A 117) bemessene Rückhaltemaßnahme gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. 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. Die Anforderungen der einschlägigen DWA-Arbeitsblätter sind hierbei zu berücksichtigen und vor Baubeginn mit dem Fachdienst „Bauen und Umwelt“ des Landkreises Kassel bzw. dem Wasserverband Peine je nach Zuständigkeit mindestens 4 Wochen vor Baubeginn abzustimmen.

11. 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 einer geplanten schutzwürdigen Nutzung zur Betreuung und Pflege der Bewohner liegt ein schalltechnisches Gutachten des schalltechnischen Beratungsbüros GSB, St. Wendel, November 2021 vor. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplans und bei den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Leitungsanlagen verschiedener Versorgungsträger (u. a. für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Glasfaser etc.). Vor Baubeginn ist deren genaue Lage auf geeignete Weise (z.B. Handschachtung) zu lokalisieren und das weitere Vorgehen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Anlagen dürfen in der Regel nicht überbaut werden, die Bestimmungen der einzelnen Träger bezüglich Baumaßnahmen, Umlegungen, Schutzstreifen, Bepflanzungen etc. sind zu erfragen und zu berücksichtigen. Die Entwässerung der Grundstücke ist ausschließlich im Trennsystem herzustellen und zu unterhalten.

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 in nachgeordneten Zulassungsverfahren besondere Schutzmaßnahmen in Betracht kommen, eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen (z.B. besondere Schutzvorkehrungen für Keller). Auch ist in Risikogebieten insbesondere die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Heizölagieranlagen / Wassergefährdende Stoffe

Heizölagieranlagen 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. Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Teilbereich 2 befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hier ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Löschwasserversorgung

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.

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.

Vorkehrungen für den Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zum Schutz von ganzjährig geschützten Lebensstätten von Tieren, sind die zur Rodung vorgesehenen Bäume auf Habitateigenschaften (zum Beispiel Spechthöhlen, Gehölzspalten etc.) zu prüfen. Bei entsprechenden Funden ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel zu informieren. Fällungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Sonstiges

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Bei Errichtung und Betrieb von Pflegeeinrichtungen sind die DIN-Normen zur Barrierefreiheit anzuwenden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bauleitplans (§ 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 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Reinhardshagen, den 09.07.2021

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 19.07.2021 bis 20.08.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 09.07.2021. 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 13.07.2021 über das Vorhaben unterrichtet und mit einer Frist vom 13.07.2021 bis 17.08.2021 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 der Gemeinde Reinhardshagen vom 06.09.2021.

Reinhardshagen, den 07.09.2021

Bürgermeister Dettmar

Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen hat die Offenlegung des Bauleitplanentwurfes am 06.09.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am 19.11.2021. Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass während der Offenlegung Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können. Die Offenlegung erfolgte vom 26.11.2021 bis 31.12.2021. 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 24.11.2021 mit einer Frist vom 24.11.2021 bis 31.12.2021 um Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Reinhardshagen, den 03.01.2022

Bürgermeister Dettmar

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 und 3 BauGB) / Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinhardshagen hat am 24.01.2022 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 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reinhardshagen, den 04.02.2022

Bürgermeister Dettmar

 Gemeinde Reinhardshagen			
Auftraggeber:			
B-Plan Nr. 2, "Klinkersweg – Altenhagenerstraße-Sportgelände - Festplatz", 1. Änderung OT Veckerhagen <i>- Rechtsverbindliche Fassung -</i>			
Planinhalt:			
Planersteller:  Ingenieurbüro Wenning LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630 Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de			
Zeichner: Wetzel	Ausrichtung: 	Maßstab: 1 : 1.500	Datum: 07.03.2022