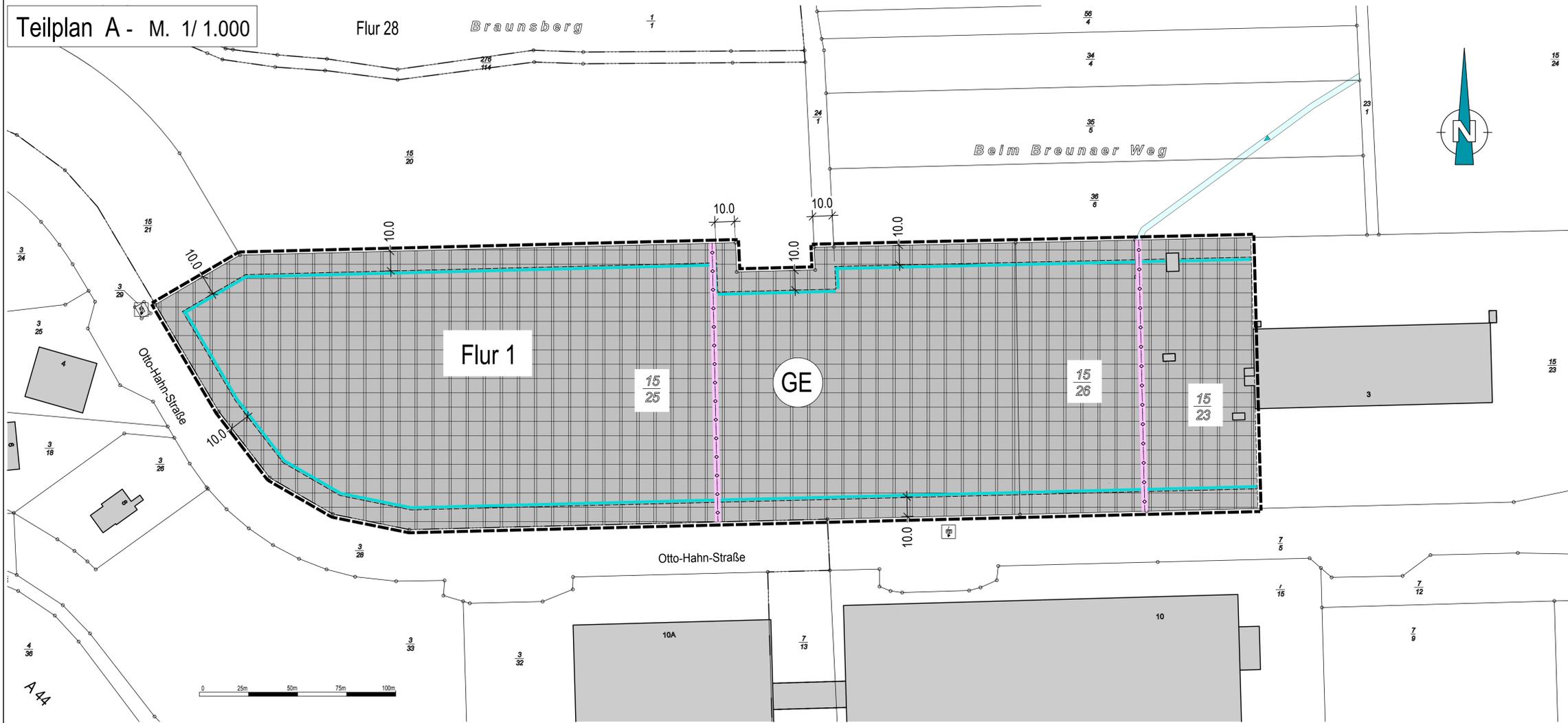


Teilplan A - M. 1/1.000

Flur 28

Braunsberg

1/1



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.03.2024 den Einleitungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ gebast. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2024 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2024 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB bescheinigte Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB bescheinigte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Wolfhagen, den _____ Der Magistrat der Stadt Wolfhagen
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Hauptabwasserleitungen

Unterirdisch (Oberflächenwasser)

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

Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerklärung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, HAAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Verordnungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturlandscapen (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO
- Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Zur unterirdischen Ableitung von Oberflächenwasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei Leitungsfasern dargestellt. Eine Überbauung der Regenwasserleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Wolfhagen.
- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Zur Kompensation von Eingriffen wird eine externe Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung **Teilplan B** in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Gemarkung 15ha sind innerhalb des ca. 10.100 m² großen Verfahrensgebietes (Flur 6, Teilfläche des Flurstücks 76/16) die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
 - Die derzeitige intensive Nutzung der Ackerfläche ist in eine extensiv genutzte naturnahe Grünlandanlage zu überführen. Zur Förderung der Artenvielfalt ist auf der Fläche eine Grünmäh- (Frühsommer-Mischung) aufzubringen.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.
 - Maximal 1-2-malige Mahd der Grünlandfläche, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung durch Schafe zugelassen. Die Beweidungsart wird auf eine Durchzugsbeweidung beschränkt.
 - In der östlich angrenzenden Grabenparzelle sind durch Grabenerweiterung vier Teilflächen als Flachwasserzonen anzulegen.
 - Die Bauausführung ist außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
 Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach dem Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ durchzuführen.

4. Nachrichtliche Übernahmen Hinweise

4.1 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.2 Bodenschutz
Zur Erreichung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).

Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):
- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Hausbauer“

DIN-Normen:
- DIN 19839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Meten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagenfestlegung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2016 (StAnz. Nr. 462015; S. 1150) zu beachten. Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.

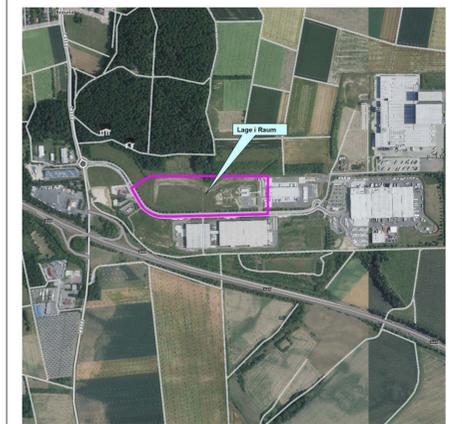
4.3 Inkrafttreten
Mit Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 – Hiddeser Feld“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 12.07.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark – Hiddeser Feld“ außer Kraft.

Teilplan B - M. 1/3.000



Stadt Wolfhagen

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark – Hiddeser Feld“



0453 - Stand: 17.04.2024

Übersichtsanlage ohne Maßstab

Büro für Stadtbaugesen
Dipl.-Ing. Helmut Meißner - Städtebaurechtler - Stadtplaner
Hiddeser Straße 20 - 34206 Edemünde
Tel: 05665/969 0110 - Fax: 05665/969 0113 - mail: info@meissner-stb.de