



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

Bebauungsplan Nr. 27 **„Am Ettelsberg, 1. Änderung“**

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,
- Vereinfachtes Verfahren -

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 geändert.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung bleiben unverändert bestehen.

Geänderte Festsetzungen:

- 1.1.2 Im urbanen Gebiet sind Gastronomiebetriebe bis zu einer Innen-Gastraumfläche von max. 600 m² und einer Außen-Gastraumfläche von max. 400 m² zulässig.

Anlage: weiterhin geltende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 27 "Am Ettelsberg" (die geänderte Festsetzung ist durchgestrichen)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4, 5 und 6a BauNVO)**

1.1.1 Im urbanen Gebiet sind Lebensmittelgeschäfte nicht zulässig. Die Einrichtung von sonstigen Einzelhandelsverkaufsflächen ist bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m² zulässig.

~~1.1.2 Im urbanen Gebiet sind Gastronomiebetriebe bis zu einer Innen-Gastraumfläche von max. 400 m² und einer Außen-Gastraumfläche von max. 400 m² zulässig.~~

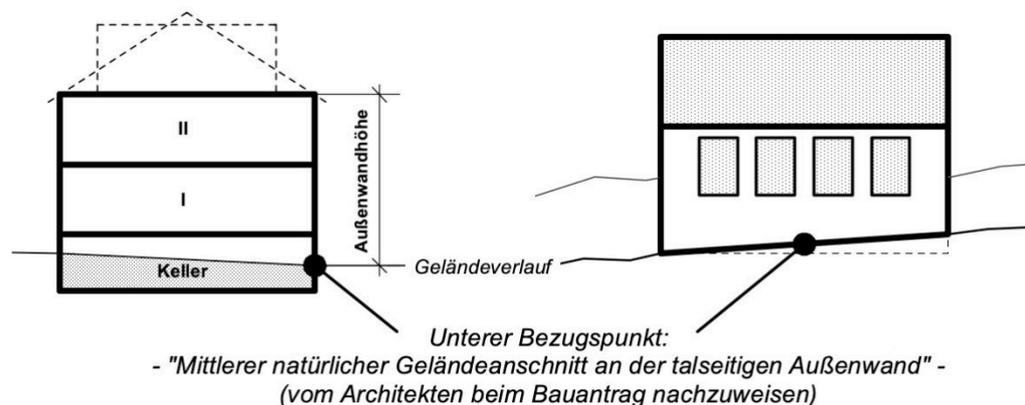
1.1.3 Im urbanen Gebiet sind Hotelbetriebe mit insgesamt max. 100 Hotelzimmern zulässig.

1.1.4 In den mit MU bezeichneten Flächen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

1.2.4 Im urbanen Gebiet (MU) werden die maximal zulässigen Außenwandhöhen wie folgt festgesetzt:

bei einem Vollgeschoss (I): max. 4,5 m
bei zwei Vollgeschossen (II): max. 8,5 m
bei drei Vollgeschossen (III): max. 11,5 m



Maßgebend zur Bestimmung der Außenwandhöhe (AH) ist der mittlere natürliche Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand in senkrechter Projektion zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Gebäu-

den mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Außenwandhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf mehr als 50 m betragen.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.5.2 Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

1.5.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrassen) herzustellen soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.5.4 Je fünf Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.5.5 Mindestens 80 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Hof- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) überdeckten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu überstellen.

1.5.6 Der Laubholzbestand, innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist durch Sukzession zu einem geschlossenen Gehölzband zu entwickeln.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung und -aufbauten

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ($> 5^\circ$) ist in Schiefer oder schieferfarbener glatter Deckung vorzunehmen.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer ($< 5^\circ$) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und zu empfehlen (*Hinweis: Durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen darf keine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der nördlich verlaufenden Bundesstraße entstehen.*).

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAItBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich von Bergwerksfeldern des Vereins Historischen Goldbergbau Eisenberg e.V., Am Kleegarten 23, 34497 Korbach, der Naturschiefer Vertriebs GmbH, Briloner Straße 51, 59909 Bestwig sowie der Gemeinde Willingen (Upland). Bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen empfiehlt sich eine vorherige Kontaktaufnahme mit den Bergwerkseigentümern.

3.5 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden. Hierzu hält die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung. Besonders insektenfreundlich ist die Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmweiße Leuchtmittel) verbunden mit einer geringen Leuchtstärke. Weitergehende Informationen bieten die Broschüren: „*Der richtige Umgang mit künstlichem Licht*“ des Regierungspräsidiums Kassel (2020), „*Nachhaltige Außenbeleuchtung – Informationen und Empfehlungen für Gewerbe und Industrie*“ des HMUKLV und die „*Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen*“.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.

3.7 Bahnbetrieb

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Wabern-Brilon Wald. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Gefahrguttransporte, Funkenflug, usw.). Insbesondere in Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird, werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner genutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Lichtzeichen, Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Sämtliche Baumaßnahmen, die Anlagen der DB Netz AG berühren sind frühzeitig mit der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH abzustimmen. Hierzu sind detaillierte Pläne rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelungen vorzulegen.

3.8 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-

wasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

4.4 Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge
Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.	