

Allgemeines
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 „Lindenstraße“, 1. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Lindenstraße“, der Gemeinde Bad Emstal (rechtskräftig seit 08.01.1997) außer Kraft. Für die sonstigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben dessen Regelungen von der 1. Änderung unberührt.

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGestzBuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

GR 900 m² Maximal zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Für das allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf 900 m² festgesetzt. Die zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie für sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen und bauliche Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundfläche von maximal 2.000 m² überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden die Flächen von Anlagen zur Sammlung oder Bewirtschaftung von Niederschlagswasser nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

GFZ Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; andere Geschosse bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der maximalen Geschossflächenzahl sind die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

GH Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 7,50 m festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile, haustechnische Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung um bis zu 1,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.

Sockelhöhen
Die Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 30 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch Balkone, Fluchttreppenanlagen oder Eingangsbüchereien ist bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig, sofern die Bestimmungen der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 HBO eingehalten werden.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

pV Private Verkehrsfläche

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Flächen ist zulässig.

Auflösend bedingte Zulässigkeit
Sind bauliche oder technische Maßnahmen im Sinne der festgesetzten Zweckbestimmung im Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht realisiert worden, wird als Folgenutzung "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. der Ziff. 1.1 dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung von befestigten Wegen in Luft- und wasserdurchlässigem Aufbau sowie die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a, 25b BauGB)

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu schützen.

Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und in Abgang zu ersetzen.

Es sind standortgerechte Arten, entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis), zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist; die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sonstige Bepflanzung: Anzupflanzende Hecke
Die im Plan zeichnerisch dargestellte Hecke ist als einreihige Laubholzhecke, bestehend aus standortgerechten Laubsträuchern, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Laubholzhecke mindestens zweireihig auszubilden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist durch Anpflanzungen von linearen und punktuellen Gehölzstrüchern kleinteilig zu gliedern.

Innerhalb des Bereiches sind mindestens 30 % der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sowie mindestens 5 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume"; "Heister" und "Laubsträucher" (siehe Hinweis) zu wählen.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21, 22 sowie Abs. 7 BauGB)

GSt Umgrenzung von Flächen für ebenerdige, überdachte Stellplätze
Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit GSt gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Stellplätze sind zu überdecken und extensiv zu begrünen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
Das mit G gekennzeichnete Gerecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Öffentlichkeit, die privaten Grundstücksflächen in diesem Bereich fußläufig zu überqueren.

Fahr- und Leitungsrecht
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung durch unterirdische Leitungen zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze** (Symbol: gestrichelte Linie)
- Flurstücksnummer** (Symbol: 74/34)
- Wasserschutzgebiete (s. Hinweise)** (Symbol: WSG)
- Flurstücksgrenze** (Symbol: Kreis mit Punkt)
- Vermäbung in Metern** (Symbol: 3 mit Pfeil)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist zu sammeln und der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Rahmen ihrer Kapazität zu zuführen. In Versickerungsanlagen, Gewässer (auch Grundwasser) oder in die öffentliche Kanalisation darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A-102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

2.3.1 Dachbegrünung
Dächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht auf insgesamt höchstens 25 % der gesamten Dachfläche sind ausgenommen:
- Flächen für technische Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belüchtungs- oder Belüftungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsbüchereien

2.3.2 Fassadenbegrünung
Fensterlose Abschnitte von Außenwandflächen mit vegetationsfähigem Bodenschluss sind mit Schling- und Kletterpflanzen flächeneht zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Als Fensterlos gelten zusammenhängende Fassadenflächenanteile ohne Türen- und Fensteröffnungen von mindestens 50 m² Größe. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 qdm Fassadenlänge.

2.3.3 Leuchtmittel / Lichtemissionen
Es sind ausschließlich gerichtete Lichtquellen mit einem Beleuchtungswinkel kleiner als 70° zur Vertikalen zulässig. Zur Begrenzung der Lichtemissionen ist eine dauerhafte Beleuchtung des gesamten Außengeländes über den gesamten Nachtzeitraum unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Beleuchtung Eingang, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen. Im Plangebiet sind für die Beleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt LED-Lampen) mit einer Lichttemperatur von maximal 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen (deren Oberfläche nicht heißer als 60°C werden) anzubringen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)
3.1.1 Die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Materialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) zur Dachendeckung oder Fassadenbekleidung ist unzulässig.

3.1.2 Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren. Der Abstand haustechnischer Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen muss zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten betragen. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)
3.2.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich transparente oder lebende Einfriedungen zulässig. Technische Einfriedungen müssen einem Mindestbodenabstand von 10 cm haben.

3.2.2 In Bereichen der Grundstückszufahrten kann ausnahmsweise eine Abweichung zur Art und Höhe der zulässigen Einfriedung zugelassen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.3 Stellplätze und Carports (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)
3.3.1 Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Carports/Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzzsatzung der Gemeinde Bad Emstal.

3.3.2 Erforderliche Stellplätze gem. Stellplatzzsatzung der der Gemeinde Bad Emstal sowie Besucherstellplätze sind innerhalb des Vorhabenbereiches nachzuweisen.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.4.1 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.

3.4.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann je zu pflanzender Baum auch 3 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene, zeichnerisch festgesetzte sowie für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
3.5.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.5.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen in Neonfarben, mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen, oder wechselndem, bewegtem und laufendem Licht, ganz oder auch nur teilweise. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen weder Abbildungen enthalten, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren, noch Wechselwerbung oder laufende Nachrichten- / Werbetexte.

3.5.3 Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendwirkungen entstehen.

4. HINWEISE

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) ist die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

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

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Vartrierung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Brand- und Katastrophenschutz
Die der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wendepunkte, mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden. Die Bemessung der Löschwassererzeugung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszuliegen

DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Bauamt der Gemeinde Bad Emstal vor und können zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Entwässerung
Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. der Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zu prüfen und einer Einleitung in eine Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen. In Versickerungsanlagen sowie in Gewässern darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2 sowie A 136 nicht behandlungsbedürftig bzw. vorbehandelt wurden ist. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen. Die Versickerung und Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel. Planung und Antragsunterlagen sind im Vorfeld mit dem Fachdienst abzustimmen.

Erdwärmesondenanlagen
Gemäß § 4 Ziffer 19 der für die Trinkwassererzeugungsanlage „Tiefbrunnen Spieß“ ergangenen Schutzgebietsverordnung sind innerhalb der Schutzzone III Grundwasserarmesonden, -körbe und -kollektoren verboten.

Erhalt von Laubbäumen
Die zu erhaltenden Bäume sollen während der Baulätigkeit gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird eine Umweltaufbegleitung empfohlen, die den Schutz der Bäume im Rahmen der Bauausführung mit Auswahl der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Wurzelvorhang) sicherstellt.

Heizöllagerung
Heizöllageranlagen sind gem. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ImSV) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Inwiesem
Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Verkehrserisiken der tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs sind vom Träger der Bauleitplanung zu prüfen und ggf. festzusetzen. Derartige Maßnahmen sind von der Kommune zu finanzieren.

Kampfmittelräumdienst
Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilte mit Stellungnahme vom 22.06.2022 mit, dass aussagefähige Luftbilder zu dem Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Pflanzliste
Laubbäume
Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)
Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior* i.S. „Diversifolia“)
Feld-Ahorn (*Acer campestre* i.S. „Elsrijk“, „Green Top“)
Gemeine Robinie (*Robinia pseudacacia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* i.S. „Fastigiata“)
Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*)
Kaiser-Linde (*Tilia europaea* i.S. „Pallida“)
Kegel-Linde (*Tilia flavescens* i.S. „Glenleven“)
Silber-Linde (*Tilia tomentosa* i.S. „Brabant“, „Szeleste“)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos* i.S. „Orebro“, „Rubra“)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* i.S. „Cleveland“, „Columnae Dila“, „Deborah“, „Eurostar“)

Heister
Feldahorn (*Acer campestre*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Laubsträucher
Häsel (*Corylus avellana*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Roter Hartriege (*Rosa sanguinea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich innerhalb von nachfolgenden Wasserschutzgebieten:
1. quantitativen Schutzzone B (Äußerer Bereich) des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Thermalwasserbohrung Bad Emstal". Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 24.05.1988 (StAnz. 1/1988 S. 33) sowie der 2. Änderungsverordnung vom 26.01.2006 (StAnz. 8/2006 S. 463) wird verwiesen.
2. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassererzeugungsanlage „Tiefbrunnen Spieß“ der Gemeinde Bad Emstal. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 07.11.1012 (StAnz. 50/2012 S. 1323) wird verwiesen.
3. Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen Balhorn“ der Gemeinde Bad Emstal. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung vom 29.03.1967 (StAnz. 17/1967 S. 0514) wird verwiesen.
4. Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassererzeugungsanlagen Tiefbrunnen I bis IV Wasserwerk Kirchberg des Gruppenwasserwerkes Fritzlar Homberg. Auf die hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen vom 23.12.1976 (StAnz. 05/77 S. 0352, TB I und II) und vom 04.08.1986 (StAnz. 33/86 S. 1612, TB III und IV) wird verwiesen. Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o.g. Schutzgebietsverordnungen sind grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

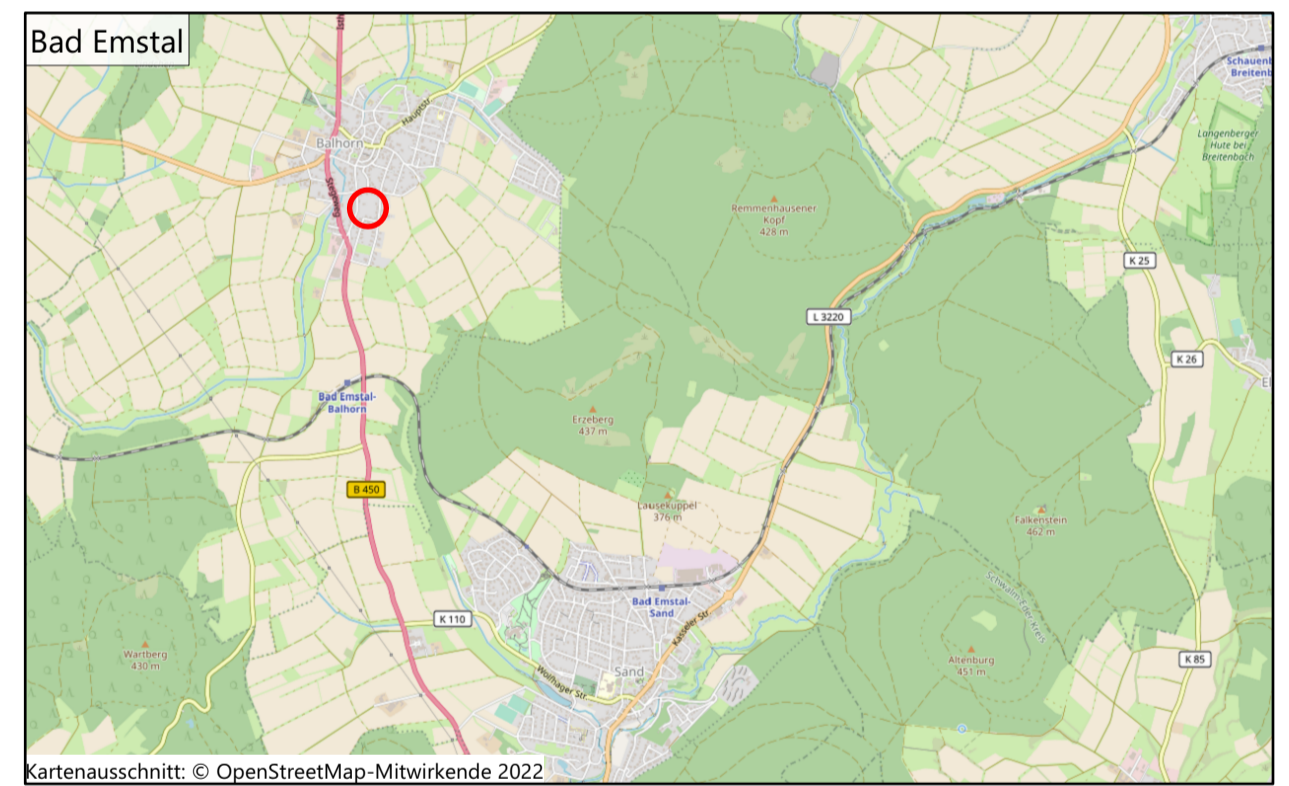
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2022.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Emstaler Nachrichten Nr. 06 am 08.02.2023.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 beteiligt bis einschl. 24.03.2023.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal am 02.02.2023.
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschl. 24.03.2023, sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in den Emstaler Nachrichten Nr. 06 am 08.02.2023, sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am _____

Bad Emstal, den _____ Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal
Stefan Frankfurth (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Bad Emstal, den _____ Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal
Stefan Frankfurth (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Bad Emstal in den Emstaler Nachrichten Nr. _____ am _____ als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom _____ ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am _____

Bad Emstal, den _____ Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal
Stefan Frankfurth (Bürgermeister)



Gemeinde Bad Emstal



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "Lindenstraße", 1. Änderung

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzzsatzung der Gemeinde Bad Emstal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stand: 20.04.2023
Maßstab: 1:500
pwf AG
Herulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32