

Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung Gemeinde Fuldata, Gemarkung Ihringshausen

Textliche Festsetzungen

- Entwurf erneute Offenlage -

Stand: 25. April ~~05. Januar~~ 2024



Gemeinde Fuldata
Fachbereich 4 – Hochbau
Am Rathaus 9
34233 Fuldata

Bearbeitung:



Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de
Michael Linker und Sebastian Stürzel

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2004.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“, 2. Änderung teilweise ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

2.1 Sondergebiet (SO) – Alteneinrichtung

(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Alteneinrichtung“ dient der Errichtung einer Wohnanlage für Wohnen, betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtung, Pflege-Wohngemeinschaften und einer Tagespflege sowie weiterer ergänzender Nutzungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude und Wohnungen, freies Wohnen sowie Wohnen, das der Pflege und Betreuung älterer Menschen dient, dazu gehören: Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen und Pflege-Wohngemeinschaften,
- Wohnungen für Pflegepersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Gästewohnungen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tagespflegeeinrichtung, Ambulanter Pflegedienst, Praxisräume,
- Kantine, Café, Bistro,
- als ergänzende Nutzungen, wenn sie der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind: Räume für freie Berufe und Dienstleistungen, Räume für Büros und Verwaltungseinrichtungen, Räume für sportliche und kulturelle Zwecke,
- Versammlungs- und Tagungsräume für interne und externe Nutzung.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

In die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Geschossflächen aller oberirdischen Vollgeschosse angerechnet.

Geschossflächen von Garagengeschossen (Tiefgaragen, Garagengeschosse als Sockelgeschosse) werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist laut Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Garagengeschosse sind nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

In Abweichung der Regelungen zu Abstandsflächen vor Außenwänden gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ist entlang der gemäß Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen für Außenwände von Gebäuden, die hinter den betreffenden Baugrenzen liegen eine Tiefe der Abstandsfläche gemäß Planeintrag bis maximal $0,3H$ zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO, das sich ergebende Maß ist H .

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

4.1 Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 3,5 m zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- Flächen und Anlagen zur technischen Energiegewinnung und Speicherung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die festgesetzte abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 65 m.

6. Tiefgaragen, Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der für

Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

7. Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der „Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen“ müssen mindestens 30 Stellplätze mit einer Mindestgröße von jeweils 16 m², unabhängig von ihrer Länge und Breite errichtet werden. Davon sind mindestens 50% in einer Tiefgarage unterzubringen.

8. Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mehr als 30 % der Dachflächen vorzusehen.

9. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zu erhaltende Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 10/12, 2xv, mdB zu ersetzen. Anzupflanzende Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.

Im Sondergebiet müssen mindestens 19 einheimische und standortgerechte Bäume mit der Gehölzqualität StU 10/12, 2xv neu gepflanzt werden.

Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 4 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 8 m³ Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleibt.

9.2 Heckenpflanzungen im nicht überbaubaren Geltungsbereich ohne örtl. Abgrenzung

Es sind Hecken- sowie Gehölzpflanzungen im Umfang von insgesamt mindestens 420

m² vorzunehmen. Hierbei können Arten der folgenden Liste verwendet werden:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze,
Cornus mas - Kornelkirsche,
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel,
Corylus avellana - Gew. Hasel,
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn,
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster,
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche,
Prunus spinosa - Schlehe,
Rosa canina - Hunds-Rose.

9.3 Dachbegrünung

Die Flachdachflächen und flach geneigte Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen neben der Solarenergienutzung auf mindestens 40% ihrer Fläche extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Dafür ist blütenreiches, magerrasenartiges, zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen und der FLL-Richtlinie, aktuelle Ausgabe, entsprechen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (Solargründach). Die Dächer von neu errichteten Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² sind hiervon ausgenommen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1a BauGB)

Bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für gebäudebrütende Vogelarten und eine Nisthilfe für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und erhalten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

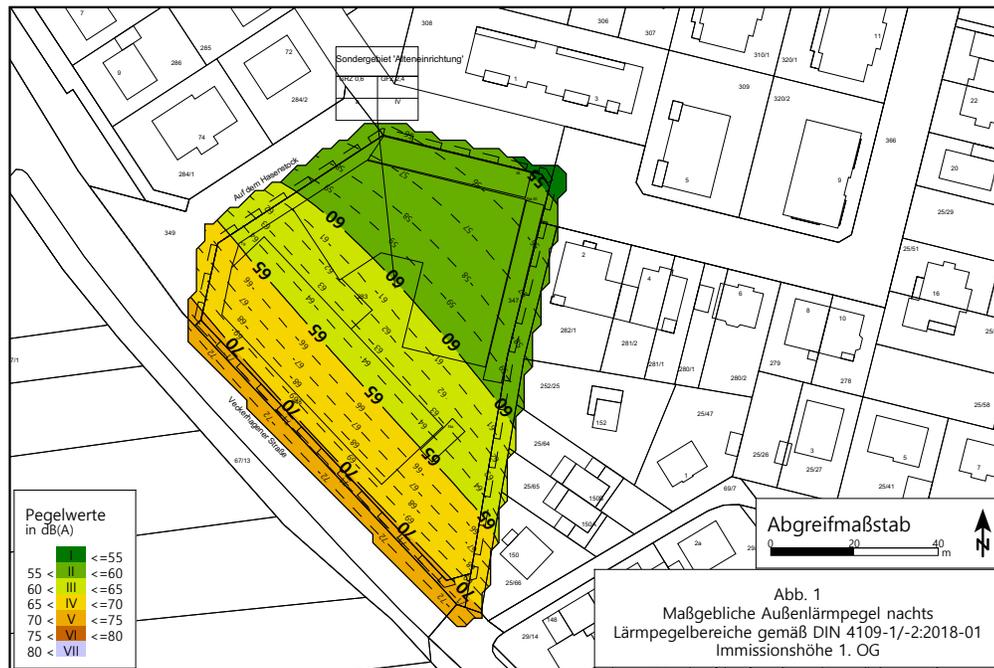
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das 1. OG.

11.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel:



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung, eines geänderten Mobilitätsverhaltens o. ä.). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum

Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 24-3187, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

11.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern südwestlich der die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten 50 dB(A)-Isophone des Nacht-Beurteilungspegels "Verkehr" sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen:



Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung, eines geänderten Mobilitätsverhaltens o. ä.).

Unter Berücksichtigung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die Nacht-Beurteilungspegel "Verkehr" geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 24-3187, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

§ 2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und mit Ausnahme aus der Nutzung heraus barrierefrei auszubildende Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem, Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden (Farbspektrum Rot-, Braun-, und Beigetöne).

§ 3 Werbeanlagen und insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 4,00 m² zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze, Werbeanlagen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

III. HINWEISE

1. Artenschutz

Rodungsarbeiten, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten/ Fledermausarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (gesetzlich festgelegte Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September) durchzuführen. Es ist eine fachgerechte Begutachtung der jeweiligen Gehölze unmittelbar vor der Rodung erforderlich. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind.

Bei einem positiven faunistischen Befund bei der Vorabbegehung, sind gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Kassel) abzustimmen und entsprechend der abgestimmten Vorgaben fachgerecht umzusetzen und zu sichern.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 bzw. RAS LP 4 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

An Glasflächen, die größer als 2,5 m² sind, ist das Risiko der Kollision von Vögeln durch die Verwendung von Vogelschutzfolien oder ähnlichem zu minimieren.

2. Bodendenkmäler

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. hessen ARCHÄOLOGIE, 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).

3. Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten. Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Dezernat 31. 1 des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise

einzuschalten.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden. Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

5. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

6. Entwässerungssatzung

Für die Flächen des Geltungsbereiches gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Fulda in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7. Versickerung von Niederschlagswasser/ Regenwassernutzungsanlagen

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadlose Versickerung, auch von Stellplätzen, unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig und nur unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und des gültigen technischen Regelwerks zulässig. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser so gut wie möglich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 die Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen.

8. Installation einer Erdwärmesonde

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

9. Wasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets sind Bestandteil des Wasserschutzgebiet Zone III B. Die entsprechenden Verordnungen hierzu sind zu beachten.

10. Trinkwasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets liegen im nordwestlichen Bereich zur ca. Hälfte im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Städt. Werke AG Kassel in der Gemarkung Simmershausen der Gemeinde Fuldata, Kreis Kassel, vom 27.07.1957, geändert am 20.08.1975 (WSG-ID 633-012; StAnz. 39/1975 S. 1822). [Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.](#)

11. Brandschutz

1. Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundsatz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
2. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzusehen.
3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mind. die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

12. Erdwärmesonden

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu stellen. In festgesetzten Trinkwasser- und Heil- quellschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

13. Abfallentsorgung

Die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen sind dringend zu beachten.

14. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

[Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können \(z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten\), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende](#)

[Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.](#)

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) 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**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5) m.W.v. 12.01.2023.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).

Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (**Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.