



TEXTTEIL ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 "WERRAINSEL - MÜLLERS WEIDEN"

A. RECHTSGRUNDLAGEN (Stand: September 2019)

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1408.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2020 (GVBl. S. 26).
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans i.M. 1:500 vom XX.XX.XXXX.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
 - Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)**
Zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie diesen Betrieben dienende Anlagen.

Im Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das „Sonstige Sondergebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt und dient der Errichtung eines Hotels. Wohnnutzung ist im Geltungsbereich unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt und darf ein (I) Vollgeschoss nicht überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 19 und 20 Abs. 1 BauNVO)
Das maximal zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3 Dachformen und Dachneigungen
Zulässige Dachformen im Geltungsbereich sind das Flach- und Pultdach. Die Dachneigung bei einem Pultdach beträgt mindestens 10° bis maximal 15°. Flachdächer können als Terrassenfläche genutzt werden. Dachflächen müssen mindestens zu 50% extensiv begrünt (Substratstärke min. 10 cm) werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen der baulichen Anlage sind zu erfüllen. Maßgebend sind die oberste Dachbegrenzungskante oder die unterste Bodenplattenkante. Das Erreichen der Mindesthöhe Unterkante Bodenplatte muss über eine Aufständigung durch Einzelfundamente erfolgen.

Unterkante Bodenplatte:	zwingend über	160,80 m NHN
Oberkante Pultdachfirst:	zwingend unter	167,60 m NHN
Oberkante Flachdachfirst:	zwingend unter	165,00 m NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, zulässig sind Baukörper bis zu 80 m Gebäudelänge in offener Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Terrassen, Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen bis maximal 100m2 aber nur im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind ausnahmsweise eingehauste Nebenanlagen die der Lagerung von Haushaltsmüll oder Fahrrädern sowie Nebenanlagen die der Energieversorgung dienen zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,00 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

4.2 Stellplätze, Fahrradabstellfläche, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Pro 5 angefangene Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zu errichten und zu erhalten. Im gesamten Sonstigen Sondergebiet sind Garagen und Carports unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

6. Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutz und Retentionsraum

6.1 Flächen für Zufahrten und Stellplätze
Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterterrassen und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

6.2 Retentionsraum
Die Bodenplatte muss frei über dem natürlichen Gelände liegen. Eine flächenhafte Vertiefung im Geltungsbereich muss als Ausgleichsfläche für den Retentionsraum angelegt werden. Diese Vertiefung ist über Erdbauweise flache Mulden und Gräben zur Aufnahme, Versickerung, Rückhalt und Ableitung von Wasser herzustellen.

6.3 Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch erdverlegte Grundleitungen mit Anbindung an das bestehende Kanalnetz. Höhenunterschiede müssen mit Hilfe einer Hebeanlage überwunden werden.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Bei den im Bebauungsplan zeichnerisch festgehaltenen Flächen handelt es sich um ein öffentliches Wegerecht. Das ausgewiesene Gehrecht und Geh- und Fahrradrecht ist zugunsten der Allgemeinheit. Eine Verschiebung der Lage gemäß Planzeichnung ist im räumlichen Zusammenhang zulässig.

7.2 Gehrecht in der Passage
Die Grundfläche der Passage ist auf einer Breite von 5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe darf 163,80 m NHN nicht überschreiten. Eine Verschiebung der Lage der Passage und des Gehrechts gemäß Planzeichnung ist im räumlichen Zusammenhang zulässig, so dass die überbaubare Fläche für das Hotel auch innerhalb der Fläche des zeichnerisch festgesetzten Gehrechts zulässig ist.

8. Grünordnerische Maßnahmen, Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen – Pflanzbindung
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Gehölze, Hecken und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden; die Gesamtzahl der Bäume ist beizubehalten. Darüber hinaus müssen im gesamten Plangebiet standortunabhängig sechs großkronige und zehn kleinkronige (siehe Pflanzliste: Baumpflanzungen) Baumpflanzungen erfolgen.

Bei Strauch bzw. Heckenpflanzungen sollten folgende heimische Gehölzarten vorrangig verwendet werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeans*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*).

Bei Baumpflanzungen sollten folgende Bäume vorrangig verwendet werden. Kleinkronige Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeans*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*). Großkronige Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*).

8.3 Böschungsbegrünung
Die nicht überbauten Flächen, dazu zählen auch Böschungen und Kanten der Werra und Haarlache, sind naturnah zu erhalten und zu gestalten.

8.4 Grünordnerische Maßnahmen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Möblierungen mit der Zweckbestimmung Kommunikation, Freizeit, Kultur, Abstellmöglichkeiten für Boote, Spiel oder Vergleichbarem (z.B. Zeltlager, Veranstaltungspavillons, Biergarten, Kinderspielgeräte, etc.) sowie dazugehörige Fußwegeverbindungen zulässig. Die versiegelten Flächen müssen Regenwasser durchlässig gestaltet werden.

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in Form von einfachen Schildern oder Bannern mit einer Gesamtgröße von maximal 5qm zulässig.

10. Versorgungsleitungen
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

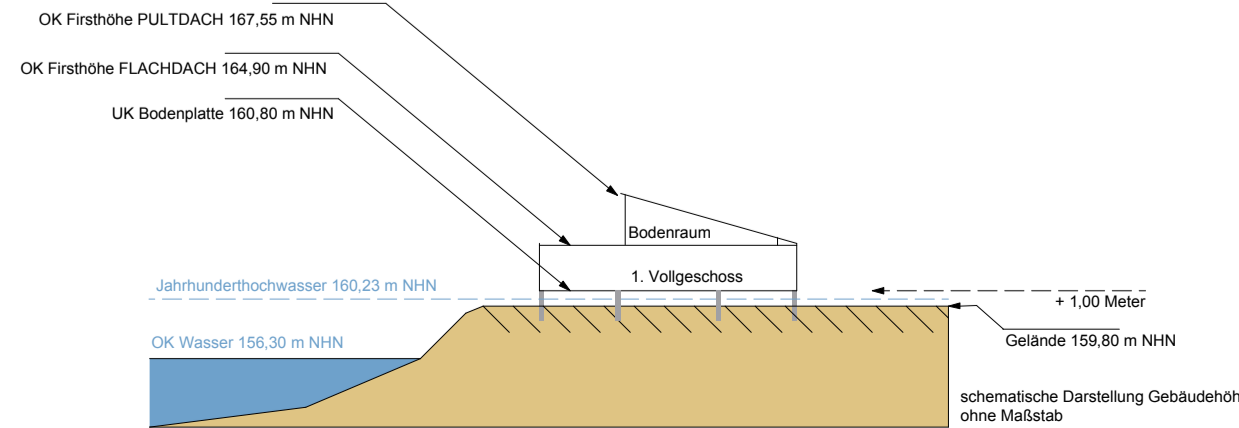
D. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Überschwemmungsgebiet
Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach dem Hochwasserschutzgesetz (HWG).

2. Hochwasserschutz
Es müssen spezielle bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen werden. Im Rahmen des Hochwasserwarn- und Meldedienst werden die Kreisausschüsse der Landkreis dazu verpflichtet, die gefährdeten Städte zu informieren. Die Stadt Eschwege verpflichtet sich dazu, die Warnungen in ortsüblicher Weise an die betroffenen Anlieger weiterzuleiten.

3. Gewässerrandstreifen
Der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz ist zu beachten.

4. Altlasten
Beim Auftreten von Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten sind diese umgehend gutachterlich zu dokumentieren, und zu bewerten und die zuständige Bodenschutzbehörde beim RP Kassel hinzuzuziehen (vgl. § 4 Abs. 1 u. 2 HAAltBodSchG).



Verfahrenshinweise

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 gemäß § 2 (1) BauGB am beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats und zwar vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung sind am öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bebauungsplan-Änderung Nr. am als Satzung beschlossen.

Eschwege, den Der Magistrat

(Heppe) Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplans entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Eschwege am beschlossenen Satzung.

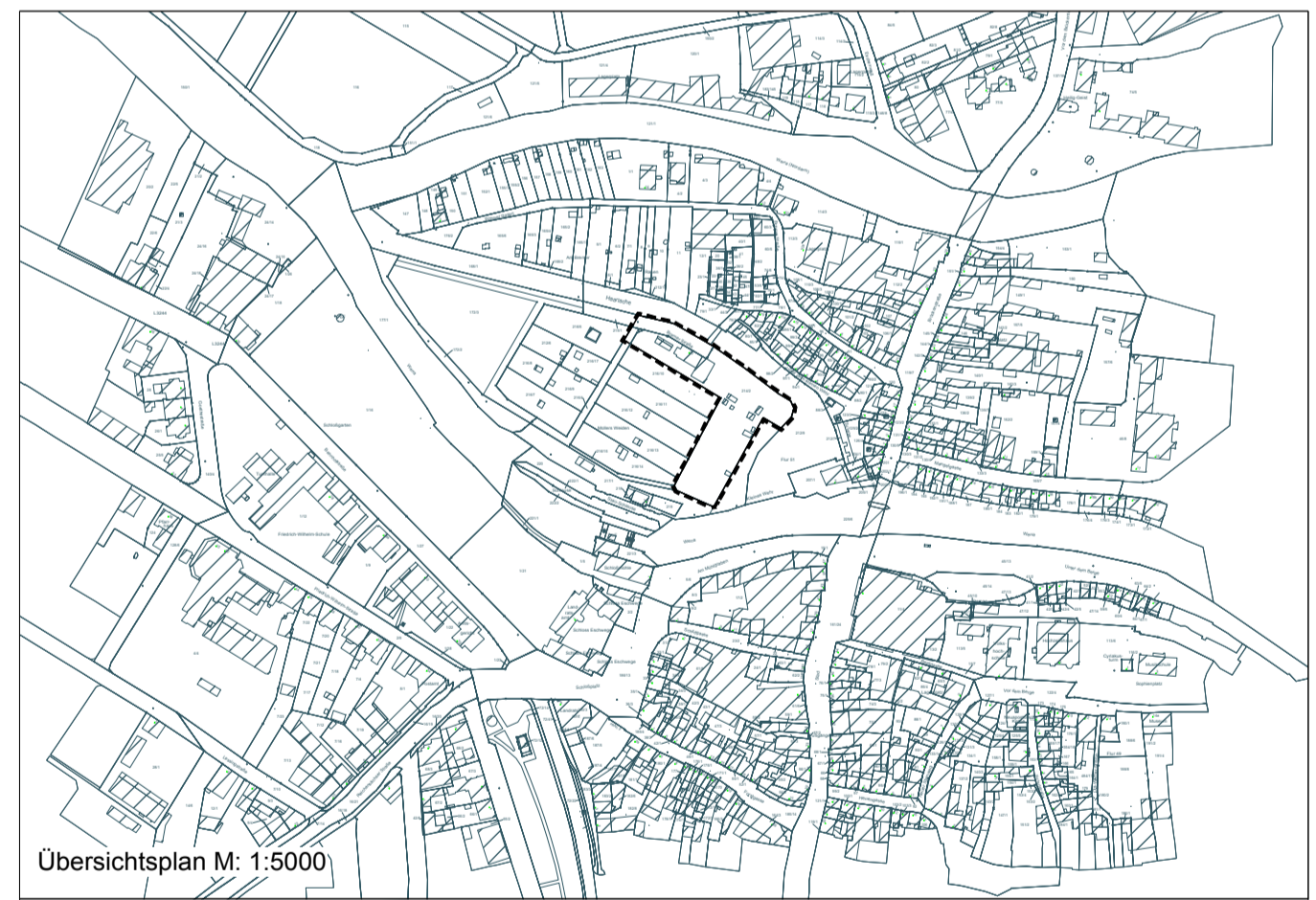
Eschwege, den Der Magistrat

(Heppe) Bürgermeister


Die Bebauungsplan-Änderung ist mit der Veröffentlichung am in der Werra-Rundschau gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Eschwege, den Der Magistrat

(Heppe) Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 78.2
„Werrainsel - Müllers Weiden“
-ENTWURF-**

Maßstab 1:500	14.07.2020
 <p>Stadt Eschwege Obermarkt 22 37269 Eschwege</p>	<p>Bearbeitung:</p> <p>Architektur: Städtebau Bankert, Lanker & Hüpfeld</p> <p>Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel (05 61) 76 63 94 0 www.architekturundstadtebau.de</p>