



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

Bebauungsplan Nr. 8a
"Auf dem Gehren, 2. Änderung und Erweiterung -
Wohnmobilstellplatz"

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

<p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>
--

März 2022

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, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1.1 Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet - Freizeit/Sport“ (SO_{FrSp}) dient der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen. Hierzu zählen beispielsweise Freizeitbad, Eissporthalle und Besucherzentrum/ Touristeninformation.
- 1.1.2 Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet - Wohnmobilstellplatz“ (SO_{WMSt}) dient der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes inkl. der hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie beispielsweise Entsorgungseinrichtungen, Duschen und Empfangsgebäude.
- 1.1.3 Im Sondergebiet „Sondergebiet - Wohnmobilstellplatz“ (SO_{WMSt}) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.2.1 Im gem. § 11 BauNVO festgesetzten „Sondergebiet - Freizeit/Sport“ (SO_{FrSp}) darf insgesamt eine Grundfläche von max. 650 qm durch vollversiegelte bauliche Anlagen überdeckt werden.
- 1.2.2 Im gem. § 11 BauNVO festgesetzten „Sondergebiet - Wohnmobilstellplatz“ (SO_{WMSt}) darf insgesamt eine Grundfläche von max. 1.000 qm durch vollversiegelte bauliche Anlagen überdeckt werden.
- 1.2.3 Wasserdurchlässig gestaltete Flächenbefestigungen (z.B. Wohnmobilstellplätze, Fahrgassen) sind bei der Bestimmung der Grundfläche nicht miteinzurechnen.

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

- 1.3.1 Innerhalb der Sondergebiete „Wohnmobilstellplatz“ und „Freizeit/Sport“ ist die Errichtung von Gebäuden/ Nebengebäuden mit einer Höhe von max. 5 m zulässig.
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

**1.4 Zeitlich befristete Zulässigkeit
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

- ^x
1.4.1 Für die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzten Flächen endet die Zulässigkeit mit dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss zur Ortsumfahrung Willingen (siehe Trassendarstellung in der Planzeichnung).

**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 Standortheimische Gehölze sind im Geltungsbereich zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.5.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.5.3 Im „Sondergebiet - Freizeit/Sport“ sind die nicht überbaubauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Grünflächen zu pflegen und mit Gehölzen zu gliedern.
- 1.5.4 Im „Sondergebiet - Freizeit/Sport“ sind Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig herzustellen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.5.5 Im „Sondergebiet - Wohnmobilstellplatz“ sind Wohnmobilstellplätze und Fahrgassen wasserdurchlässig herzustellen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.5.6 Im „Sondergebiet - Wohnmobilstellplatz“ ist je fünf Stellplätze mind. ein offenes Pflanzbeet von 6 qm herzustellen und intensiv mit Laubgehölzen (heimische Arten aus der beispielhaften regionalen Pflanzliste) zu bepflanzen.
Ergänzend dazu ist die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche intensiv mit Laubgehölzen (heimische Arten aus der beispielhaften regionalen Pflanzliste) zu bepflanzen.

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

2.1 Dachgestaltung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0°-7°) sind mind. extensiv zu begrünen.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig und zu empfehlen.

2.2 Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig. Fassadenflächen sind zu verputzen. Ausnahmen hiervor können für Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

2.3 Einfriedungen zur Straßenseite

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1 m.

2.4 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, bewegliche Scheinwerfer und bewegliche Leuchtworbeanlagen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

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

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 die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

3.4 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Platz-, Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.7 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen*“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

3.8 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen (Gehölze und Sonderstrukturen) betroffen sein können, ist die *DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“* anzuwenden.

3.9 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 Großkronige Bäume:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rotbuche |

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

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

4.3 Sträucher

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| <i>Alnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <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 |

4.4 Kletterpflanzen:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| <i>Hedera helix</i> | - Gemeiner Efeu |
|---------------------|-----------------|
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*