



**Gemeinde Willingen (Upland)  
Ortsteil Bömighausen**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Chaletpark Lönnterrassen“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

<b>Teil C:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

März 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](mailto:info@grosshausmann.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO<sub>FH</sub>) dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

1.1.2 Im Sondergebiet 1 - Ferienhausgebiet (SO 1<sub>FH</sub>) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung, Stellplätze

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.1.3 Im Sondergebiet 2 - Ferienhausgebiet (SO 2<sub>FH</sub>) sind zulässig:

- Ferienwohnungen

- ein betriebsgebundenes Funktionsgebäude mit Empfangsbereich sowie Büros für die Verwaltung der Ferienhausanlage

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung, Stellplätze

- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

## **1.2 Höhe baulicher Anlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

- 1.2.1 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante (OK) der jeweiligen Hauptfirstlinie des Gebäudes (oberer Bezugspunkt), in senkrechter Projektion zur Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt).
- 1.2.2 Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

## **1.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB )**

- 1.3.1 In den mit (SO 1<sub>FH</sub>) bezeichneten Flächen dürfen die in der Hessischen Bauordnung geforderten Tiefen der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen der bebaubaren Grundstücke innerhalb des Sondergebietes unterschritten werden. Der Abstand muss mindestens den Faktor 0,3 der tatsächlichen Traufhöhe und mind. 2,5 m betragen.

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

- 1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch 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 standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.  
*(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)*  
Alle zu pflanzenden standortgerechten, heimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
- 1.5.3 Fußwege, Hof- und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.5.4 Anlegen einer Randeingrünung

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind als begrünte Offenbodenflächen herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind überwiegend mit standortheimischen, klein bis mittelkronigen Laubbäumen und -gehölzen zu überstellen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige sind durch gleichwertige Bäume am Ort zu ersetzen. Flächenbefestigungen und Gebäude/ Nebenanlagen sind unzulässig.

- 1.5.5 Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune, Hecken).

## **1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

## **1.7 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- 1.7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **1.8 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

- 1.8.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist fachlich nachzuweisen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung**

Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°. Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen in schiefergrau, schwarz oder anthrazit auszuführen.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Bei einer Dachneigung < 5° sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

## **2.2 Material der Außenhaut**

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

## **2.3 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

## **3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **3.1 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **3.2 Bodendenkmäler**

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

### **3.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

### **3.4 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) 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.“

### **3.5 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten**

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die

spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

### **3.6 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die 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 Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften und Gutachten) werden in der Gemeindeverwaltung Willingen, Bauverwaltung, zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

#### 4. 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    |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde |

##### 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>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 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Hedera helix</i>                | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein          |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.*