

# Bebauungsplan Nr. 39 „Feuerwehr und Nahwärme Trutzhain“, Gemeinde Willingshausen, OT Steina

## Textliche Festsetzungen - Entwurf -

Stand: 13. Mai 2025



Gemeinde Willingshausen  
Am Rathaus 2  
OT Wasenberg  
34628 Willingshausen

Bearbeitung:

**ebene<sup>+</sup>**  
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel | [www.ebenevier.de](http://www.ebenevier.de)  
Michael linker und Sebastian Stürzel

# **I. Textliche Festsetzungen**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

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

### **1.1 Fläche für Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrätehaus“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die örtliche Feuerwehr. Zulässig sind Gerätehäuser, Fahrzeughallen mit Einstellplätzen, Übungs- und Alarmhof, Sozialtrakt und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen sowie Aufstell- und Übungsflächen.

### **1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung**

#### **„Nutzung Erneuerbare Energien“**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Nutzung Erneuerbare Energien“ ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen (Modultische) zulässig. Die Module sind mit einer Neigung von 15 Grad nach Süden ausgerichtet zulässig. Die Module sind bis zu einer Höhe von 3,00 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Moduloberkante) und ab einer Mindesthöhe von 0,80 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Modulunterkante) zulässig. Von der genauen Anordnung und Neigung der Module kann abgewichen werden, wenn gutachterlich gemäß den aktuellen technischen Regelwerken nachgewiesen wird, dass die Blendfreiheit für angrenzende Verkehrs- und Wohnbereiche sichergestellt bleibt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

In den Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Nutzung Erneuerbare Energien“ ist die Errichtung einer Nahwärmezentrale inklusive der für den Betrieb benötigten Nutzungen und baulichen Anlagen als Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 sowie Abs. 6 BauGB auf einer Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m zulässig. 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. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung ist die natürliche Geländehöhe.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Nutzung Erneuerbare Energien“ ist entlang der Nord-östlichen Baugrenze ein Zaun oder in Teilen die bestehende Hecke als Sichtschutz zur Gewährleistung der Blendfreiheit zu errichten

und/ oder zu erhalten. Der Zaun ist mit einem lichtundurchlässigen Kunststoffgewebe zu verkleiden, das eine Transmission von maximal 30 % aufweist. Die Verkleidung und Abschirmung muss durchgängig in einer Höhe von mindestens der Höhe der Modulunterkante bis mindestens zur Höhe der Moduloberkante erfolgen.

Die Flächen im Sonstigen Sondergebiet 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Nutzung Erneuerbare Energien“ sind mit einem zertifiziertem RegioSaatgut (Frischwiese/Glatthaferwiese, 70% Gräser, 30% Kräuter) aus der Herkunftsregion 21 als naturnahe Grünlandanlage herzustellen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die 1. Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni (bei früher Vegetationsentwicklung ab dem 01. Juni) bis Anfang Juli, die 2. Mahd im Spätsommer / Herbst zwischen Mitte August bis Anfang September zulässig. Die Mahd hat mit einem Balkenmäher und einer hohen Schnitthöhe (etwa acht Zentimeter) zu erfolgen. Düngung sowie Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 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.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

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. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung ist die natürliche Geländehöhe. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.

### **2.3 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 (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m<sup>2</sup> beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

### **3. Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen und Stellplätze, die zum Betrieb und zur Nutzung des Feuerwehrgerätehaus benötigt werden, sind in der als Gemeinbedarf festgesetzte überbaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ sowie in der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und „Nebenanlagen“ zulässig.

### **4. Grünfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### **4.1 Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnet befestigte Zuwegungen sowie Erschließungsflächen für die Sonstigen Sondergebiete zulässig, sofern diese wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Flächen sind mit einem zertifiziertem RegioSaatgut (Frischwiese/Glatthaferwiese, 70% Gräser, 30% Kräuter) aus der Herkunftsregion 21 als naturnahe Grünlandanlage herzustellen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die 1. Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni (bei früher Vegetationsentwicklung ab dem 01. Juni) bis Anfang Juli, die 2. Mahd im Spätsommer / Herbst zwischen Mitte August bis Anfang September zulässig. Die Mahd hat mit einem Balkenmäher und einer hohen Schnitthöhe (etwa acht Zentimeter) zu erfolgen. Düngung sowie Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

#### **4.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit „Verkehrsbegleitgrün“ sind die Saumstrukturen und Gehölze zu erhalten.

#### **4.3 Dachbegrünung**

Dachflächen sind auf mindestens 60% ihrer Fläche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation und einer Substratdicke von mindestens 8 cm zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen, Wartungswege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Von der festgesetzten Dachbegrünung nicht ausgenommen sind die Flächen von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen

der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweis Nr. 5). Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

#### **4.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Saumstrukturen und Gehölze zu erhalten.

#### **5. Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche zulässig.

## **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 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 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen

insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

### **III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **1. Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, 35037 Marburg) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### **2. 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.

#### **3. Brandschutz**

Auf die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u. ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

#### **4. Dachbegrünung**

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten.

#### **5. Bauzeitenregelung**

Die Fällung der Baumgruppe im Norden der Maßnahme (siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan) sollte außerhalb der Brutsaison stattfinden. 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 sind. 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.

## **6. Umweltbaubegleitung**

Zur Umsetzung und Kontrolle der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und das es zu keinen Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten kommt ist eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen und durchzuführen. Des weiteren ist die Überprüfung der zu rodende Baumgruppe auf Besatz durch geschützte Tierarten bzw. deren Lebensstätten und eine Erhaltung bzw. der dafür notwendige Schutz der Saumstrukturen und Gehölze Aufgabe der Umweltbaubegleitung.

## **7. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des mit Verordnung vom 12.08.1975 (StAnz. 39/75 S. 1820) amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Schützenwald“ zu Gunsten der Stadt Schwalmstadt, Schwalm-Eder-Kreis. Die Gebots- und Verbots- bzw. Genehmigungstatbestände der zugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.