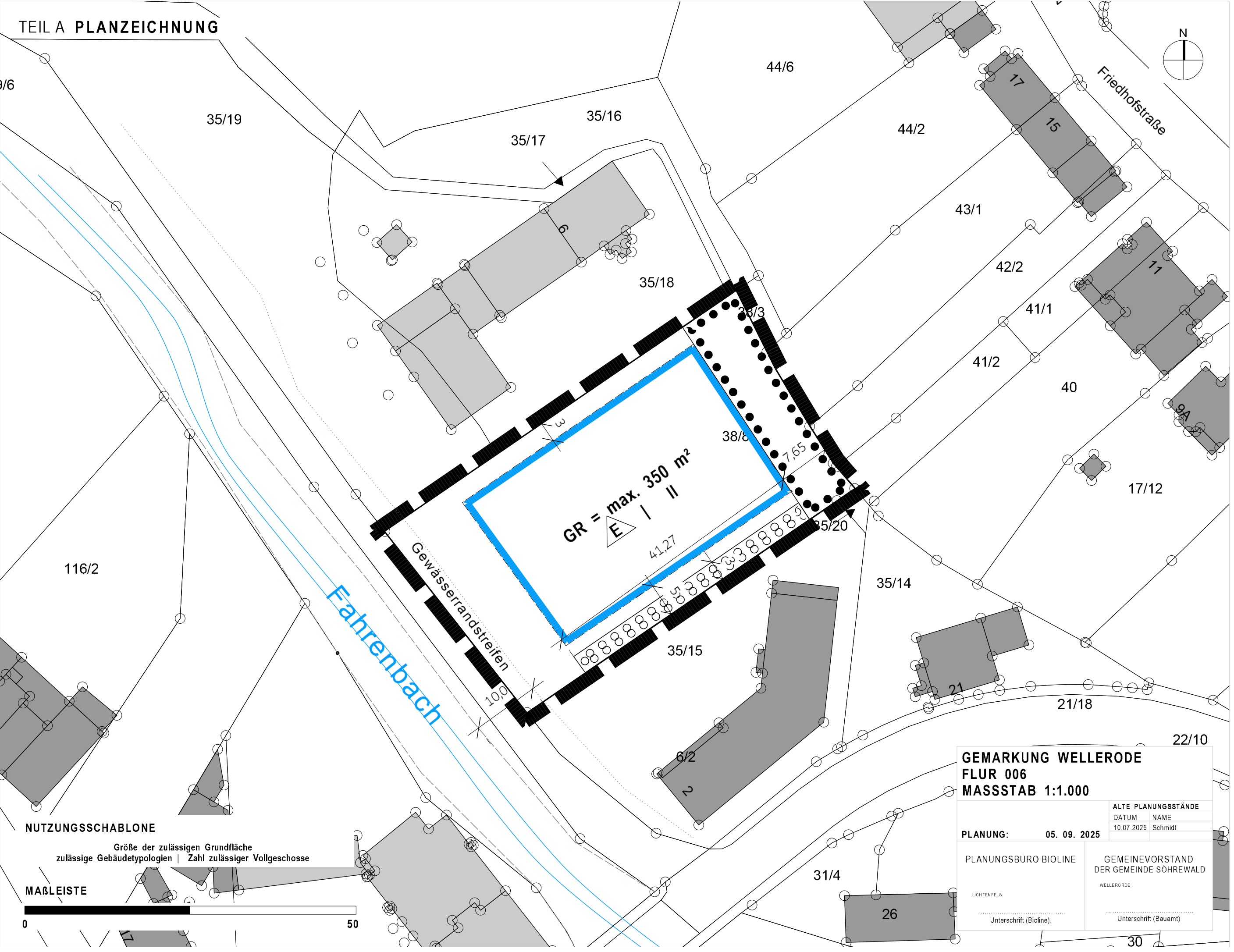




ARTENLISTE

Laubbäume zweiter Ordnung:	
Acer campestre	– Feldahorn
Betula pendula	– Hängebirke
Carpinus betulus	– Hainbuche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Prunus padus	– Traubenkirsche
Salix caprea	– Sal-Weide
Sorbus aria	– Mehlbeere
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Hochstammobstbäume in Sorten	

IV AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Die Ergänzungssatzung wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

4.1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat in ihrer Sitzung am 23. April 2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 11. Juli 2025 entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ einschließlich der Begründung im Zeitraum vom 21. Juli 2025 bis zum 22. August 2025. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 18. Juli 2025. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde durch die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs der Ergänzungssatzung samt Begründung und Umweltbericht im Zeitraum vom 15. September 2025 bis zum 10. Oktober 2025 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte am 12. September 2025.

4.3 Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde Söhrewald vom 14. Juli 2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Aufstellung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 14. Juli 2025 bis zum 15. August 2025 aufgefordert. Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde Söhrewald vom 29. September 2025 erneut über die Entwicklungsabsichten informiert und wiederum zur Abgabe einer Stellungnahme für den Zeitraum vom 29. September 2025 bis zum 17. Oktober 2025 aufgefordert.

4.4 Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat nach Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in ihrer Sitzung am November 2025 die Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur Satzung gebilligt. Das Abwägungsergebnis hinsichtlich der vorgebrachten Stellungnahmen wurde den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Einwendern mit Schreiben der Gemeinde vom November 2025 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Ralf Eberwein, Bürgermeister

4.5 Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Ralf Eberwein, Bürgermeister

4.6 Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“ sowie die Angabe der Stelle, bei der die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am November 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis von Ergänzungssatzung und Flächennutzungsplan sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Söhrewald unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden. Der Hinweis erstreckte sich entsprechend auch auf etwaige beachtliche Fehler im Sinne des § 214 Abs. 2a BauGB

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Ralf Eberwein, Bürgermeister

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 38/8 der Flur 6 in der Gemarkung Wellerode mit einer Gesamtfläche von 2.130 Quadratmetern.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
[§ 9 Abs. 7 BauGB und Ziffer 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[1.1] Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[1.2] Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt.

[1.2.1] **350 m²** Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) beträgt 350 Quadratmeter.

[1.3] Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

[1.3.1] **II** Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

[1.4] Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt.

[1.4.1] **E** nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, Ziffer 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

[1.5] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[1.5.1] **überbaubare Grundstücksfläche**

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[1.6] Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen. Private Wege, Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen oder in wassergebundener Bauweise anzulegen, sodass eine möglichst weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück gewährleistet wird. Die Verwendung von undurchlässigen Materialien ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

[1.7] Die gärtnerische Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial ist gemäß § 8 Absatz 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) unzulässig. Bodenversiegelungen sind nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

[1.8] Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden sowie auf Freiflächen wie Wegen oder Parkplätzen sollte so gestaltet werden, dass sie möglichst energiesparend, blendfrei und streulichtarm ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung arten- und insbesondere insektenfreundlich ausfällt und auf das tatsächlich notwendige Maß beschränkt wird. Hierfür eignen sich vor allem Leuchtmittel mit einem Spektrum, das für die meisten Tierarten möglichst wenig Wirkung zeigt – beispielsweise bernsteinfarbendes bis warmweißes Licht. Die empfohlenen Farbtemperaturen liegen dabei zwischen 1.600 und 2.400 Kelvin, maximal jedoch bei 3.300 Kelvin.

[1.9] Das auf den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in einen dezentralen Retentionskörper mit Drossel, bevorzugt eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Grundstücken abzulassen und zwischenzuspeichern. Die maßgebliche Drosselabflusspende an das Fließgewässer darf maximal 7 l/s*ha der abflusswirksamen Flächen betragen und ist an einem 5-jährigen Regenereignis zu bemessen. Der Anlagensteller muss insofern unter Berücksichtigung dieser Maßgaben, die folgenden Werte festlegen:
• Drosselabflusspende an den Regenwasserkanal: $Q_{DZ} = \dots l/s$
• Ständig vorzuhaltendes Rückhaltvolumen: mindestens $V = \dots m^3$
Die Einleitung in das Fließgewässer „Fahrenbach“ erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

[1.10] **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne]

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

[1.11] **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.11.1] Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche mindestens vier Laubbäume zweiter Ordnung (Mindestpflanzqualität H/SIBU, SIU 16-18 Zentimeter, mDb) mit Pflanzabständen von mindestens 8,0 Meter jeweils mit Arten der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

[1.12] **Flurstücksgrenze und Grenzpunkt** [1.13] **103/24** Flurstücksbezeichnung

[1.15] **Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer** [1.14] **Grenze der Flur**

[1.16] **Bemaßung in Meter**

II FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH [§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB]

[2.1] Durch die im Rahmen der Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Wellerode (Söhrewald) in der Flur 6, betreffend des Flurstücks 38 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 18.130 Biotopwertpunkten. Dies wird über die folgende Ersatzmaßnahme, die eine Aufwertung um insgesamt 18.140 Biotopwertpunkte erzielt, ausgeglichen:
• Gemarkung Sachsenhausen (Waldeck), Flur 40, Flurstück 12 - 907 Quadratmeter.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat in ihrer Sitzung am über die Zuordnung beraten und beschlossen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE [§ 9 Abs. 6 BauGB]

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden im Zuge von Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten in den betroffenen Bereichen unverzüglich zu unterbrechen. Die nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) zuständige Behörde ist hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise einzuschalten und ihre Weisungen sind zu beachten. Der aktuelle Datenbestand des zuständigen Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) weist für die betreffenden Flurstücke keine relevanten Eintragungen aus.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

TECHNISCHE REGELWERKE UND DIN-VORSCHRIFTEN

Alle für die bauliche Umsetzung relevanten technischen Regelwerke sowie DIN-Vorschriften können beim zuständigen Amt der Gemeinde Söhrewald „Bauverwaltung“ eingesehen werden. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig über die jeweils gültigen Standards und Vorgaben.

GRUNDWASSERSCHUTZ | TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzbereichs für die Trinkwassergewinnungsanlagen TB I und II Wellerode (WSG-ID: 633-096). Die Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzbereichs für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I und II in der Gemarkung Wellerode zu Gunsten der Gemeinde Söhrewald, Landkreis Kassel, vom 02.04.2001 (StAnz. 25/2001 S. 2293) wird nachrichtlich übernommen. Die in der Schutzgebietsverordnung festgelegten Vorschriften sind bei allen Nutzungen und Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches unabhängig von den Regelungen dieser Satzung zwingend zu beachten und einzuhalten. Erdwärmesondenanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

