



Vorlagenummer: 0522/2025

Vorlageart: Mitteilung

Status: öffentlich

Versand eines Anschreibens samt Informationsflyer an GrundstückseigentümerInnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd.

Datum: 10.06.2025

Freigabe durch: Bernd Maßmann (Stadtkämmerer)

Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Kenntnisnahme)	25.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Kenntnisnahme)	26.06.2025	Ö
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Kenntnisnahme)	04.09.2025	Ö

Sachverhalt

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd wurden bei mehreren bereits umgesetzten Bauvorhaben bauliche Maßnahmen festgestellt, die nicht oder nicht vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind gemäß § 30 BauGB für die GrundstückseigentümerInnen verbindlich.

Um die EigentümerInnen über die verbindlichen Inhalte und Ziele des Bebauungsplans zu informieren und für die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben zu sensibilisieren, wurde ein Informationsflyer erstellt. Dieser erläutert anschaulich die wichtigsten Festsetzungen – insbesondere solche, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen – und stellt deren praktische Umsetzung anhand von Beispielen und Grafiken dar. Der Flyer wird vor dem Versand an die EigentümerInnen an das Corporate Design der Stadt Hagen angepasst.

Flankierend dazu wurde ein Anschreiben formuliert, das die GrundstückseigentümerInnen gezielt anspricht, über bestehende rechtliche Verpflichtungen informiert und zugleich auf die Möglichkeit ordnungsrechtlicher Maßnahmen bei Verstößen hinweist.

Ziel der Maßnahme ist es, bestehende und zukünftige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vermeiden, die gestalterische Einheitlichkeit im Quartier zu sichern und die städtebaulichen und umweltbezogenen Planungsziele zu stärken.

Hinweis auf festgestellte bauliche Missstände außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Rahmen der Überprüfung von Bauvorhaben im Umfeld des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass auf weiteren Grundstücken bauliche Abweichungen vorliegen. Diese Grundstücke befinden sich westlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wurden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genehmigt.

Konkret wurden auf diesen Grundstücken eine nicht genehmigte Nebenanlage, Grundstückseinfriedungen mit Stützmauern, umfangreiche Geländeveränderungen in Form von Erdanschüttungen und das Anlegen von Terrassen festgestellt. Da die betroffenen Hausgärten im Landschaftsschutzgebiet 1.2.2.26 „Haßley“ liegen und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, hat die Untere Naturschutzbehörde Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet, Stilllegungsverfügungen erlassen und verfasst derzeit die Anhörungen zu den Rückbauverfügungen.

Auswirkungen
Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

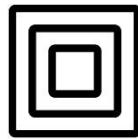
Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Anschreiben (öffentlich)

2 - Informationsflyer (öffentlich)



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen Postfach 4249 58042 Hagen

**Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und
Bauordnung**

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Marc Höhner, Zimmer D.105a

Tel. (02331) 207 3098

Fax (02331) 207 2461

E-Mail marc.hoehner@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

xx.xx.2025

Mein Zeichen, Datum

4F, xx.xx.2025

Hinweis auf Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Informationsflyer und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind EigentümerIn eines Grundstücks im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd. Im Zuge einer routinemäßigen Überprüfung sind wir darauf aufmerksam geworden, dass auf Ihrem Grundstück noch nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Die Stadt Hagen möchte Sie daher mit dem beigefügten Informationsflyer umfassend darüber aufklären, welche baulichen Vorgaben durch den Bebauungsplan für Ihr Grundstück gelten.

Der Informationsflyer erläutert durch Grafiken und Bilder wie die Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen sind. Neben gestalterischen Aspekten verfolgt der Bebauungsplan auch klimabezogene Ziele, um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Stadt Hagen zu leisten.

Darüber hinaus möchten wir Sie an die „Grundlagenerklärung Erschließung Raiffeisenstraße“ vom 16.04.2021 erinnern. Diese privatrechtliche Vereinbarung zwischen der HEG und Ihnen als GrundstückserwerberIn ist Bestandteil jedes notariellen Kaufvertrags im betreffenden Baugebiet. Mit Ihrer Unterschrift haben Sie die Inhalte des Bebauungsplans sowie die damit verbundenen Verpflichtungen anerkannt.

Bitte beachten Sie, dass Verstöße gegen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eine Ordnungswidrigkeit darstellen können. In solchen Fällen kann die Stadt Hagen ein

STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität

Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse an Volme und Ruhr (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 00 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter
www.hagen.de/bankverbindungen

ordnungsbehördliches Verfahren einleiten und die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße ahnden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ende des Jahres beziehungsweise im Verlauf der nächsten Pflanzperiode einer Überprüfung unterzogen wird.

Wir bitten Sie daher, die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgfältig zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dies gilt folglich auch bei zukünftigen baulichen Maßnahmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Christoph Diepes
Fachbereichsleiter

Anlagen:
Informationsflyer zum Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd



Information an die
HauseigentümerInnen zur Einhaltung
der klimarelevanten Festsetzungen
aus dem Bebauungsplan Nr. 9/16 (677)
Wohnbebauung Haßley Süd



Stellplätze

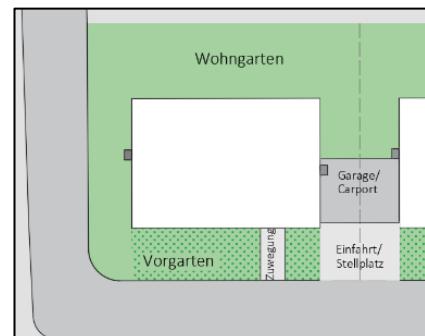
Festsetzung: „Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Im Vorgarten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Garagen müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.“

PKW-Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche (blaue Linie) oder in dafür festgesetzten Flächen (rot gestrichelte Linie) zulässig. Im Vorgarten dürfen keine Stellplätze errichtet werden. Die Begrenzung der zulässigen Flächen für Stellplätze dient der städtebaulichen Ästhetik und der Klimaanpassung.

Vorgärten

Festsetzung: „Vorgärten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude - im Plangebiet sind bis auf die notwendige Zuwegung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Zuwegung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.“

Vorgärten sind der Bereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße, der in der Regel gärtnerisch gestaltet wird. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Regelung auf die Gebäudeseite, auf der der Haupteingang zur öffentlichen Straße ausgerichtet ist. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Vorgärten bis auf die notwendigen Wege zu begrünen sind. Schottergärten sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Schaffung von Lebensraum für Vögel und Insekten, der Kühlung durch Verdunstung und der optischen Gestaltung im Baugebiet.

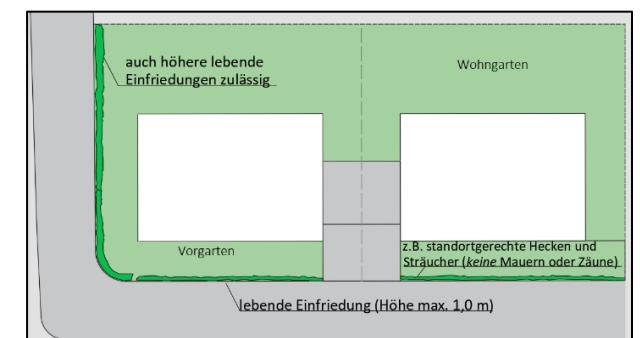


Einfriedungen

Festsetzung: „Nicht lebende Einfriedungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. sind im Vorgartenbereich unzulässig. Zugelassen sind lediglich lebende Einfriedungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.“

Grundstückseinfriedungen außerhalb von Vorgärten sind in nichtlebender Form bis 1,2 m Höhe zulässig. Nichtlebende Einfriedungen ab 1,2 m sind bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese begrünt sind. Lebende Einfriedungen sind bis zu 2,0 m zulässig. Begleitend zu lebenden Einfriedungen dürfen Flechtzäune bis zu 2,0 m Höhe an der von der benachbarten Grundstücksfläche abgewandten Seite errichtet werden. Unterer Bezugspunkt der zulässigen Höhe ist das vorhandene Gelände.“

Einfriedungen stellen eine Abgrenzung des Grundstücks nach außen dar. Sie dient dem Schutz der Privatsphäre. Eine Einfriedung kann belebt (Hecke, Sträucher) oder unbelebt (Mauern, Zaun) sein. Im Bebauungsplan werden die Höhe und die Art der Einfriedungen vorgeben. Während im Vorgarten nur lebende Einfriedungen zulässig sind, dürfen an den anderen Grundstücksgrenzen auch Zäune oder Mauern bis zu 2 m Höhe errichtet werden. Die Höhe aller Einfriedungen wird vom natürlichen Gelände gemessen – also vom vorhandenen Boden ohne künstliche Aufschüttungen oder Abgrabungen, alternativ von der Straße aus. Lebende Einfriedungen dienen dem Tierschutz, da sie als Lebensraum für Vögel und Insekten genutzt werden können. Außerdem können sie dazu beitragen, die Luftqualität zu verbessern und den Boden vor Erosion zu schützen. Gepflegte Hecken sorgen für ein positives Gesamtbild im Baugebiet.



Anpflanzungen

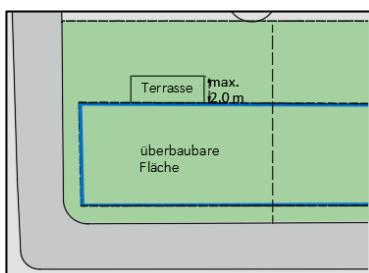
Festsetzung: „Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, lebensraumtypischer Laubholzbaum (2. oder 3. Ordnung) in der Mindestqualität Hochstamm, Stammhöhe 180 - 200 cm, StU 10 - 12 cm o. B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Großstrauch (1xv. Sträucher, 3Tr., o.B., 100 - 150 cm) gepflanzt werden. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.“

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bezeichnet das gezielte Einsetzen und Kultivieren von Baum- und Strauchpflanzen an bestimmten Standorten, um gestalterische, ökologische oder funktionale Ziele zu erreichen. Die Qualität und die Größe der Bäume sind vorgegeben. Im Bebauungsplan wird eine Liste von geeigneten Bäumen und Sträuchern benannt. Für Grundstücke bis 599 m² sind zwei Bäume zu pflanzen, ab 600 m² drei Bäume.

Terrassen

Festsetzung: „Ebenerdige Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.“

Im Bebauungsplan werden die Lage und die Größe von Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, definiert. Innerhalb der Baugrenze sind Terrassen zulässig. Terrassen außerhalb der Baugrenze dürfen diese nur bis zu 2 m überschreiten. Zusätzlich ist die Grundflächenzahl (GRZ), welche den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche angibt, einzuhalten. Die GRZ I (hier 0,4) umfasst das Wohnhaus und angrenzende Flächen wie z.B. Terrassen. Nebenanlagen (Pool, Gartenhäuser, Stellplätze etc.) werden durch die GRZ II bestimmt. Die GRZ II darf die GRZ I um maximal 50 % überschreiten. Durch die Festsetzung wird eine nachhaltige Flächennutzung gesteuert und die Versiegelung im Baugebiet begrenzt.



Dachbegrünung

Festsetzung: „Die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20° sowie die Dächer der Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Hieron ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten, Aufzüge und Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien.“

Dachbegrünung bezeichnet die bewusste Bepflanzung und Begrünung von Dachflächen mit geeigneten Pflanzen wie Gräsern, Kräutern oder Stauden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachflächen von Hauptgebäuden (Wohnhaus) bei weniger als 20° Neigung und Garagen bzw. Carports zu begrünen sind. Die Dachbegrünung soll durch Pflege dauerhaft erhalten werden. Das Substrat, der Nährboden der Bepflanzung, muss in mindestens 10 cm Stärke verfügbar und auf dem Dach befestigt sein. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dächer mit 20° oder mehr Neigung. Flächen für technische Anlagen auf dem Dach z.B. für Antennen, Klimaanlagen, Dachfenster und Solaranlagen müssen nicht begrünt werden. Dachbegrünung schützt die Dachabdichtung, verbessert das Mikroklima und trägt zur Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregen bei. Sie ist ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger und zukunftsfähiger Stadtentwicklung.



(Foto: <https://de.freepik.com>)

Hinweis

Die in diesem Flyer erläuterten Festsetzung stellen ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd dar. Die weiteren Festsetzungen des vom Rat der Stadt Hagen als Satzung beschlossenen Bebauungsplans sind einzuhalten.

Der vollständige Bebauungsplan kann über das Bebauungsplanportal der Stadt Hagen eingesehen werden:

<https://geospatialdata.hagen.de/EXOS/>



Kontakt

Bei Fragen helfen Ihnen die Mitarbeitenden des Fachbereichs für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung der Stadt Hagen gerne weiter.

Allgemeine Fragen zu Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vorbereitende und verbindlich Bauleitplanung
Frau Alexandra Schweda
02331-2074614
alexandra.schweda@stadt-hagen.de

Fragen zum eigenen Objekt bzw. Bauantrag:

Untere Bauaufsicht
Herr Georg Thomys
02331-2073831
georg.thomys@stadt-hagen.de

Impressum

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Rathausstraße 11
58095 Hagen