



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Baugrenze

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H=12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gewerbeweg Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Gewerbeweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen

● Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

— Grenze der Flur

— Flurstücksgrenzen

37/4 Flurstücknummern

13,8 6,2 Vermaßung in Meter

----- Fahrbahnrand Bundesstraße 3

Katastervermerk

Gemeinde Bad Zwesten
Gemarkung Bad Zwesten
Flur 1 und 9
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Juli 2017) übereinstimmen.

Homberg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet (GE) §§ 1 und 8 BauNVO

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Einzelhandel und Großhandel, der sich wie Einzelhandel auswirkt, ist nur mit den Sortimenten Möbel, Küchen, Bäder, Elektrogeräte, Kraftfahrzeuge, Campingfahrzeuge, Landmaschinen, Maschinen, Reifen und Brennstoffe einschließlich dem jeweiligen Zubehör zulässig. Daneben können Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächenzahl nach § 11 (3) BauNVO von 800 m² nicht überschreitet. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 8 (5) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	1,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 12 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.

1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Bad Zwesten in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.4 Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

In dem Plangebiet ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Zisterne oder ein Wasserbecken mit einem ständigen Wasserinhalt von mindestens 100.000 l herzustellen. Die Wasserentnahmestelle muss für die Feuerwehr leicht zugänglich sein.

1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist in Zisternen oder Wasserbecken einzuleiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138/2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu dimensionieren. Ein Dauerstau und die Einleitung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke sind zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlagen von der Grundstücksgrenze beträgt bergseitig mindestens 3 m und talseitig mindestens 10 m. Ein ausreichender Abstand zu Gebäuden ist einzuhalten.

1.6 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit hochstämmigen Malus domestica (Apfelbäumen) alter heimischer Sorten in einem gleichmäßigen Raster von 8 - 10 m zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestehende Bäume sind zu erhalten. Die Bodenvegetation ist als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Dafür ist eine umbruchlose Neucinsaat mit einer entsprechenden Regiosaatgut-Mischung vorzunehmen. Die Pflege ist auf eine ein- bis dreimalige Mahd im Jahr zu beschränken. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art und Flächenbefestigungen sind unzulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.7.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu pflanzenden Bäume und Baumpflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind anrechenbar. Vorzugsweise sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus lavalleyi carrierei	Apfeldorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
	Hochstamm-Obstbäume

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Berensträucher

1.7.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den dargestellten Standorten für Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen sind Acer platanoides (Spitzahorn) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzten Standorte können innerhalb der Reihe um bis zu 3 m verschoben werden.

1.9 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Neupflanzungen der gleichen Art (Acer platanoides, Spitzahorn) als Hochstamm zu ersetzen. Die dargestellten Standorte sind nicht eingemessen und können von der Planzeichnung abweichen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang und Höhe den Gebäuden unterzuordnen. Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 3 ausgehen.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf deren Höhe max. 1,50 m betragen.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Gemeinde Bad Zwesten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Bauliche Anlagen an der Bundesstraße

Entlang der Bundesstraße 3 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

3.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten sowie der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.4 Anlagen zur Niederschlagsversickerung

Bauliche Anlagen zur Niederschlagsversickerung, die über eine Flächenversickerung in der belebten Bodenzone hinausgehen, sind erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist beim Schwalm-Eder-Kreis zu stellen.

3.5 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ wird die rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in deren überlagerten Bereichen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 24.05.2019 den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist in der Zeit vom 03.06.2019 bis zum 07.06.2019 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 24.05.2019 ortsüblich erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 05.06.2019 über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 4a (5) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung ist am ortsüblich erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom über die erneute Auslegung gemäß § 4a (5) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten am als Satzung beschlossen worden.

Bad Zwesten, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Zwesten

Köhler, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten am beschlossenen Satzung.

Bad Zwesten, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Zwesten

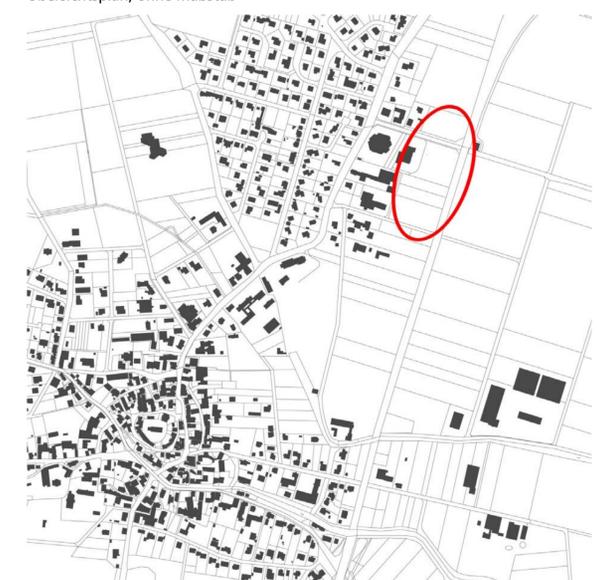
Köhler, Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ortsüblich erfolgt. Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Zwesten, den
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Zwesten

Köhler, Bürgermeister

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Mit Natur und Seele im Einklang

Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Siegen" 9. Änderung

Oktober 2019
M 1 : 1.000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. Stefan Schlöter • Fingerhutweg 14 • 34128 Kassel