

Planzeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet
	Baugrenze
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl
BMZ 8	Baumassenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H=10 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen	
	Private Grünfläche
	Hecke z.B. Zweckbestimmung Hecke
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nachrichtliche Erläuterung	
	Flurstücksgrenzen
37/4	Flurstücksnummern
	Vermaßung in Meter
	Fahrbahnrand Bundesstraße 3 mit 20 m Bauverbotszone

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet (GE) §§ 1 und 8 BauNVO

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe einschließlich baulichen Anlagen für öffentliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 8 (5) Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Einzelhandel und Großhandel sind unzulässig. 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 Bebauungsplans.

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
Baumassenzahl	8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen	10 m als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie haustechnische Anlagen und Solaranlagen unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückserschließenden Verkehrsfläche.

1.3 Stellplätze § 12 BauNVO

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

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Bad Zwesten belastet. Hochbauten jeder Art einschließlich Einfriedungen sowie Baumpflanzungen sind auf den gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen unzulässig.

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. Die Überläufe der Zisternen, Wasserbecken und Versickerungsanlagen sind in den Seitenrinnen der Straße Am Sportfeld zu entwässern. 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 6 m. Ein ausreichender Abstand zu Gebäuden ist einzuhalten.

1.6 Nutzung der Sonnenenergie § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² sind bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie auf mindestens 50 % der Dachfläche vorzusehen. Solaranlagen sind blendfrei für die Verkehr auf der Bundesstraße 3 auszuführen und so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden kann.

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

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Blühstreifen sind als artenreiche Blühflächen mit heimischen, standortgerechten Wildpflanzen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dafür ist eine Neueinsaat mit Regio-Saatgut vorzunehmen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Pflegeschnitte dürfen nicht vor dem 01. Oktober erfolgen.

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

1.8.1 Gehölz
Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung Gehölz festgesetzten Fläche sind die Wiese und die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Obstbäume alter regionaler Sorten als Hochstämme zu ersetzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Hochbauten jeder Art, Einfriedungen und Flächenbefestigungen sind unzulässig.

1.8.2 Feldrain

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung Feldrain festgesetzten Fläche ist eine Einsaat mit artenreichen Gräsermischungen und Wildblumen vorzunehmen. Die Pflege ist auf zwei Schnitte im Jahr zu beschränken, der erste Schnitt soll nicht vor dem Juli erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Hochbauten jeder Art, Einfriedungen, Flächenbefestigungen, Erdauflüßungen und Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig.

1.8.3 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind in insektenchonender Bauweise mit geschlossenen Leuchtkörpern herzustellen und mit insektenchonenden Leuchtmitteln mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum auszustatten. Die Bestimmungen des § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind zu beachten.

1.8.4 Gehölzschnitt

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

1.8.5 Nistkästen

In dem Plangebiet sind mindestens drei artspezifische Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und mindestens drei artspezifische Nisthöhlen für den Feldsperling (*Passer montanus*) zu installieren und jährlich einer Funktionskontrolle und Wartung zu unterziehen. Die Anforderungen an die Standorte und die Qualität der Nisthilfen sind den einschlägigen Empfehlungen zu entnehmen.

1.8.6 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten. Flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schottererschüttungen, die nur der Freiraumgestaltung dienen, sind unzulässig. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume und nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu pflanzende Bäume sind anrechenbar. Sträucher sind vorzugsweise nach der Pflanzliste unter Punkt 1.9 zu pflanzen.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umgrenzten Flächen sind freiwachsende Laubholzhecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der folgenden Pflanzliste in der Gehölzqualität 100 - 150 cm Höhe in einem Abstand 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

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

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Hochstämme zu pflanzen. Auf den festgesetzten Standorten in der östlichen Verlängerung des unter Punkt 1.8.1 festgesetzten Gehölzes sind Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und im Fall ihres Absterbens zu ersetzen.

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. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang und Höhe den Gebäuden unterzuordnen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 3 ausgehen. Längs der Bundesstraße 3 dürfen keine Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste unter Punkt 1.7 zulässig. Die Höhe von Zäunen darf max. 2,00 m betragen. Zwischen der Oberkante Gelände und der Unterkante Zaun ist ein Zwischenraum von mindestens 0,15 m freizuhalten.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Bodenfunde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a. entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, 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.

3.2 Bauliche Anlagen an der Bundesstraße § 23 HStRG

Längs 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 alt-Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Der westliche Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem in der quantitativen Schutzzone D des alt-Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.4 Biotop § 30 BNatSchG

Das Gehölz auf dem Flurstück 26 ist in dem Naturschutzregister Hessen (NATUREG) als Biotop mit der Objekt-ID HBO195116 verzeichnet. Gemäß § 30 (2) BNatSchG ist eine Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen verboten.

3.5 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.6 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 tritt der Bebauungsplan Nr. 9 in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 27.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 15.07.2024 bis zum 25.08.2024 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 12.07.2024 und 19.07.2024 ortsüblich erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 19.02.2025 den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 5 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom über die Auslegung gemäß § 3 (2) 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

Siebert, 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

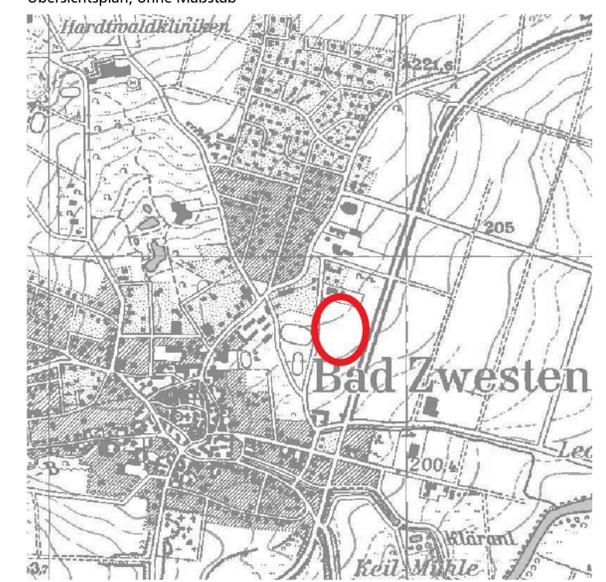
Siebert, Bürgermeister

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

Siebert, Bürgermeister

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Mit Natur und Seele im Einklang

Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Siegen" 11. Änderung

Januar 2025
M 1 : 1.000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. S. Schlüter • Hauptstraße 30 • 34434 Borgentreich