



1 Textliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO) § 11 BauNVO

In dem Sondergebiet (SO) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel einschließlich untergeordneten Betrieben des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiches in der Vorkassenzone mit maximal 1.450 m² Verkaufsfläche zulässig. Zulässig ist das Kernsortiment Lebensmittel und Getränke einschließlich Wasch- und Putzmittel, Waren für die Körperpflege, Kosmetika und Drogeriewaren. Randsortimente des Non-Food-Bereiches dürfen 15% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Weiterhin ist ein Getränkemarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche zulässig.

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. Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie haustechnische Anlagen und Solaranlagen unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 228 m NHN.

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

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 200 m² sind die statischen Voraussetzungen für eine aktive Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach vorzusehen.

1.5 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 als Hochstamm zu ersetzen.

1.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Laubgehölze der folgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winterlinde
	Hochstamm-Obstbäume

Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhut

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

1.7.1 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind in insektenschonender Bauweise mit geschlossenen Leuchtkörpern herzustellen und mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum auszustatten.

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.

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

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen an Fassaden und auf dem Dach sind nach Umfang und Höhe den Gebäuden unterzuordnen. Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 8,00 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.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises oder der Gemeinde Bad Zwesten zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 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.

3.3 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ werden die rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 teilweise und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gänzlich überlagert. Mit der Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 treten die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in deren überlagerten Bereichen und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.

Verfahrensmerkmale

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 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 § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt. Die 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

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
	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
--	-----------------------

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

	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

Nachrichtliche Erläuterung

	Flurstücksgrenzen
37/4	Flurstücksnummern
	Vermaßung in Meter

Katastervermerk

Gemeinde Bad Zwesten
Gemarkung Zwesten
Flur 1
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homberg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Im Auftrag

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Mit Natur und Seele im Einklang

Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Siegen" 10. Änderung

Entwurf
Juli 2023
M 1 : 1.000

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)