



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH=6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH=10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
- o Bauweise offen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg Zweckbestimmung z.B. Fußweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Kurpark Zweckbestimmung z.B. Kurpark

Wasserflächen

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

- Grenze der Flur
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Vermaßung in Meter

Katastervermerk

Gemeinde Bad Zwesten
Gemarkung Zwesten
Flur 1, 3 und 8
Maßstab 1 : 1000

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

Homburg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet §§ 1 und 4 BauNVO
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO sonst nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO
Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Traufhöhe maximal	6,50 m
Firsthöhe maximal	10,00 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine unberücksichtigt bleiben. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der gemittelten Höhe der äußeren Oberfläche der talseitigen Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Fahrbahnhöhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.
Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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 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 und Baumpflanzungen sind auf den gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen unzulässig.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubholzhecken zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind in der Qualität 100 - 150 cm Höhe in einem Abstand 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliche Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

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

1.6.1 Zweckbestimmung Kurpark
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kurpark ist in den nicht zum Spielplatz gehörenden Flächen mit Arten des frischen Graslandes zu begrünen und in Teilbereichen als artenreiche Blumenwiese anzulegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

1.6.2 Zweckbestimmung Wegebegleitgrün
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wegebegleitgrün sind als Kraut- und Staudenfluren zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.7 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. Die dargestellten Standorte sind nicht eingemessen und können von der Planzeichnung abweichen.

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

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

1.8.2 Nistkästen
Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kurpark oder den nördlich angrenzenden Flächen des Kurparks sind mindestens drei artspezifische Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) 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.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO
Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

2.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO
Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf deren Höhe maximal 1,20 m betragen.

2.3 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO
Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme und Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen:

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

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. Hessen-Archäologie, der Gemeinde Bad Zwesten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Wasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Flachbrunnen (FB) Löwensprudel“ der Gemeinde Bad Zwesten, in der qualitativen Schutzzone III/1 und der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten sowie der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

3.3 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 und die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 treten der Bebauungsplan Nr. 10 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in den 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 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 15.02.2018 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 19.03.2018 bis zum 23.05.2018 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 26.03.2018 bis zum 30.04.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 09.05.2018 ortsüblich erfolgt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 19.03.2018 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 17.09.2018 bis zum 12.10.2018 gemäß § 4a (5) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung ist am 07.09.2018 ortsüblich erfolgt.

Die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 04.09.2018 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

Bad Zwesten
Mit Natur und Seele im Einklang

Bebauungsplan Nr. 10
"Über den Gronswiesen", 5. Änderung

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

Oktober 2018
M 1 : 1000