



**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. Gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (5) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 10 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere 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 für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**  
 Auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen der Baugrundstücke sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,5 m von der festgesetzten Verkehrsfläche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

**1.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Pflege ist auf eine zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr zu beschränken. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

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

**1.8.1 Grünland**  
 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Grünland ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege ist auf eine Beweidung oder zwei Schnitte im Jahr zu beschränken, der erste Schnitt soll nicht vor Juni erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

**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  
 H=10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
 o Bauweise offen

**Verkehrsflächen**

**V** Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Abwasser unterirdisch

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen

**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

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

Fahrbahnrand Kreisstraße 65

**Katastervermerk**

Gemeinde Bad Zwesten  
 Gemarkung Niederurff  
 Flur 1 und 5  
 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

**1.8.2 Gebüsch**  
 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in dem Geltungsbereich 2 festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Gebüsch ist mit heimischen, standortgerechten fruchttragenden Gehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen.

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Berberis vulgaris  | Berberitze         |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche          |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Haselnuss          |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Viburnum opulus    | Schneeball         |
| Crataegus monogyna | Weißdorn           |
| Prunus spinosa     | Schlehe            |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhut         |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |

Als südliche Begrenzung zum Friedhof ist eine Hecke mit Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen und zu pflegen.

**1.8.3 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. § 81 HBO**

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**  
 Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme und Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Bäume</b>                 | Stieleiche          |
| Quercus robur                | Winterlinde         |
| Tilia cordata                | Baumhasel           |
| Corylus columna              | Rotdorn             |
| Crataegus laevigata          | Apfelorn            |
| Crataegus lavallei carrierei | Eberesche           |
| Sorbus aucuparia             | Hainbuche           |
| Carpinus betulus             | Spitzahorn          |
| Acer platanoides             | Feldahorn           |
| Acer campestre               | Hochstamm-Obstbäume |

**Sträucher**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche          |
| Acer campestre     | Feldahorn          |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Haselnuss          |
| Rosa canina        | Hundsrose          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster           |
| Viburnum opulus    | Schneeball         |
| Crataegus monogyna | Weißdorn           |
| Prunus spinosa     | Schlehe            |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhut         |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
|                    | Berensträucher     |

**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 Kreisstraße § 23 HStrG**  
 Längs der Kreisstraße 65 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

**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 Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

**3.4 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**  
 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Am Rottacker“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 treten die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3 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 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 07.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 07.11.2017 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 12.02.2018 bis zum 19.02.2018 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 23.03.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus- gelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 02.02.2018 ortsüblich erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 12.02.2018 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 Gemeinde- vertretung der Gemeinde Bad Zwesten am 21.06.2018 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 Gemeindever- tretung der Gemeinde Bad Zwesten am 21.06.2018 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

**Gemarkung Niederurff: Bebauungsplan Nr. 1**  
 1. Änderung und Erweiterung

April 2018  
 M 1 : 1000

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