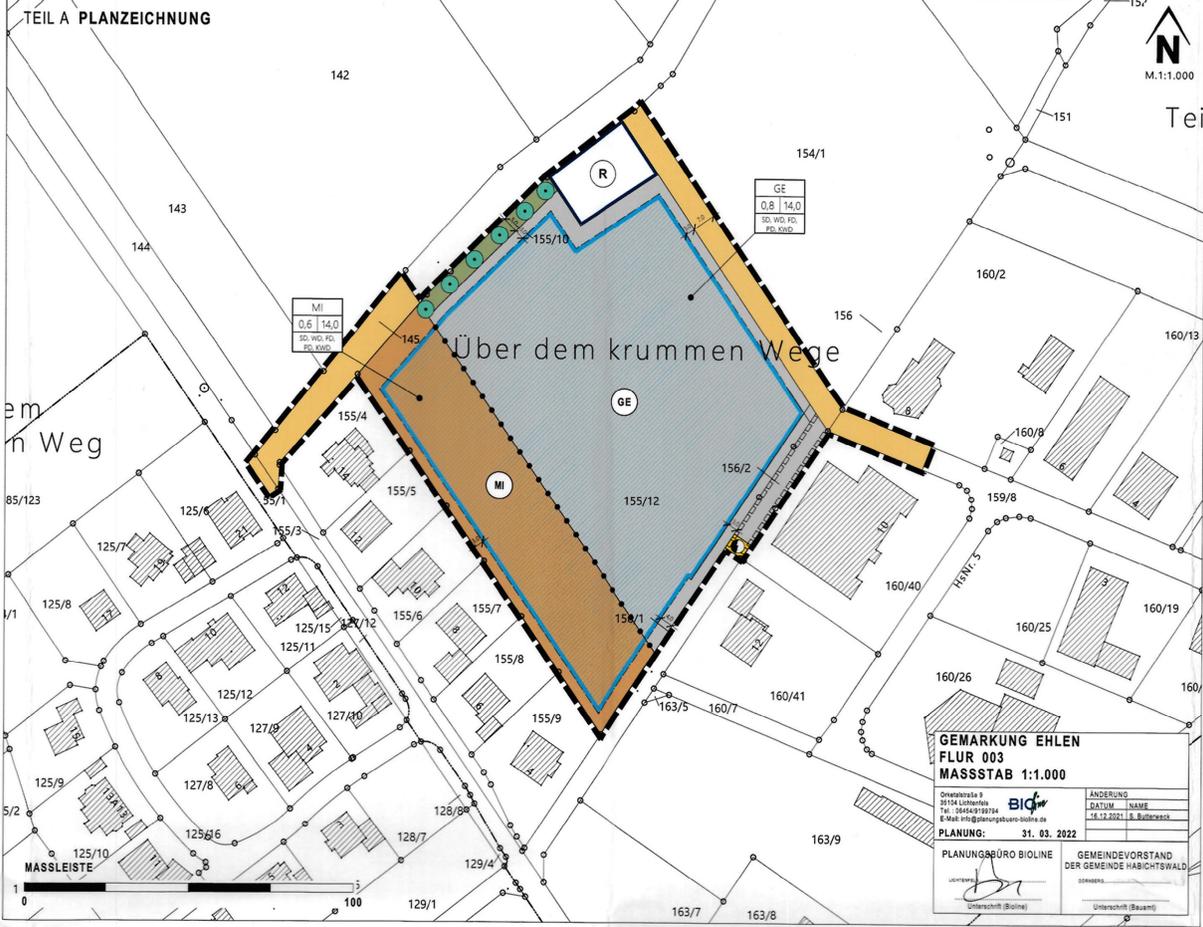


TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

- 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- 1.1 Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 14.916 Quadratmeter.
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. 1-11 BauNVO)
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 6 & 8 BauNVO)
- 2.1 Die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO als "Mischgebiet" und gem § 8 Abs. 1 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.
- 2.2 Mischgebiete (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- 2.3 Nutzungsregelungen für das Mischgebiet (MI):
- 2.3.1 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind nicht zulässig und können ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- 2.3.2 Ausnahmsweise können Lagerhäuser und Lagerplätze für Medizin- und Labortechnik zugelassen werden.
- 2.4 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- 2.5 Nutzungsregelungen für das Gewerbegebiet (GE):
- 2.5.1 Vergnügungstätigkeiten nach § 9 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig und können ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- 2.5.2 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO sind als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen zulässig:
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ): MI = 0,6; GE = 0,8
- 3.2 Firsthöhe (FH): 14,0 Meter
- Die Firsthöhe ist die Höhe der Firstlinie (höchster Punkt der Dachhaut) im Verhältnis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche auf der Höhe der Oberkante des Rohfußbodens. Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Firstlinie die Atika (höchster Punkt der Außenwand).
- Für WD, KW, SD / Systemskizze Für PD / Systemskizze
- 4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Es sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) in offener Bauweise (o) zulässig.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- 1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- 1.2 zulässige Dachformen: Flachdach (FD), Puttdach (PD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Satteldach (SD)
- 1.3 Dachdeckung: Für alle Dächer gilt: Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind nicht zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten: Technische Einrichtungen sind grundsätzlich zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind - auch in aufgeständerter Bauweise - zulässig. Die Anlagen sind von der Außenkante der Dachfläche um mind. 1,00 Meter zurückzusetzen.
- 1.5 Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden ist nur die Verwendung gedeckter Farböne zulässig. Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 2 BEGRÜNDUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 2.1 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10,0 Meter beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2,0 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (Artenauswahl gem. Pflanzenliste).
- 2.2 60 Prozent der Dachflächen, dazu zählen auch Dachflächen von Nebenanlagen, sind mit einem mindestens acht Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen oder durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu nutzen. Es wird empfohlen, weitere Dachflächen mit einem mindestens acht Zentimeter starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Empfehlung gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
- 2.3 Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft ist auf den Grundstücken, entlang der Grundstücksgrenzen am landschaftlichen Weg im Nordwesten (Krummer Weg), eine Baumreihe aus einheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Hochstämme sind in einem Abstand von 5,0 bis 15,0 Meter als Reihe zu setzen (Artenauswahl gem. Pflanzenliste).
- 2.4 Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten zu Zierzwecken ist unzulässig.
- 2.5 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter, Klein Kronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:
- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Großkronige Bäume: | Klein Kronige Bäume: | Sträucher: |
| • Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | • Acer spicatum (Feld-Ahorn) | • Cornus sanguinea (Roter Hirtengale) |
| • Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | • Prunus avium (Vogelkirsche) | • Cornus alba (Weiße Kornelkirsche) |
| • Carpinus betulus (Hainbuche) | • Sorbus aucuparia (Eberesche) | • Cotinus obovata (Fleischblume) |
| • Fagus sylvatica (Buche) | • Sparganium angustifolium (Wäldler Schneeball) | • Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |
| • Fraxinus excelsior (Eiche) | • Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Kletterpflanzen: |
| • Quercus robur (Stiel-Eiche) | • Quercus robur (Stiel-Eiche) | • Fallopia baldschuanica (Wilder Wein) |
| • Taxus canadica (Winter-Linde) | • Crataegus monogyna (Englischer Weißdorn) | • Clematis (Weißblume) |
| • Ulmus minor (Feld-Linde) | • Eucalyptus globulus (Eukalyptus) | • Rosa wichuriana (Kletterrose) |
- 3 BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
- 3.1 Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Die Werbung ist so anzubringen, dass die am Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften Teilnehmenden nicht in einer Verkehr gefahrdend oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden.
- 3.2 Anlagen für Außenwerbung mit Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder oder als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

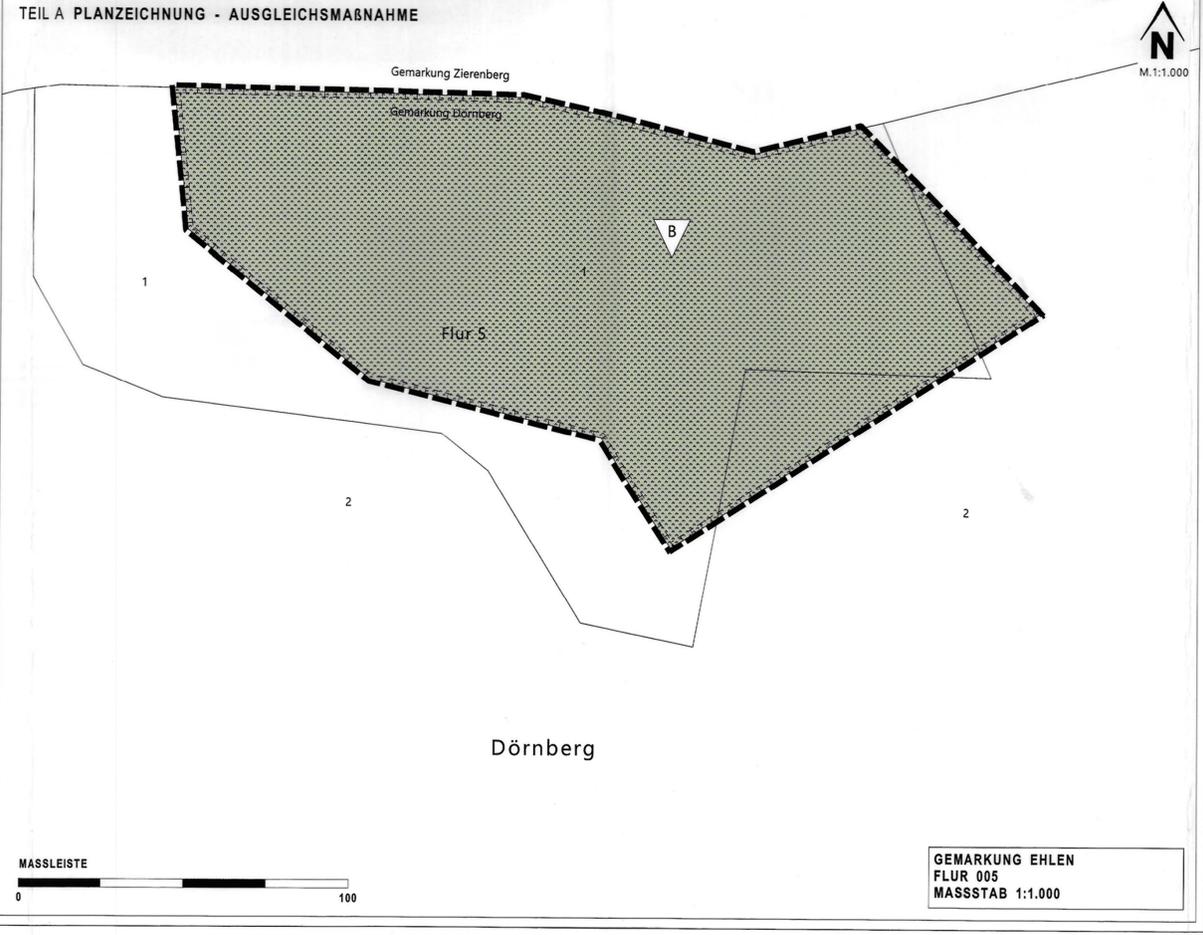
Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB)
Beschluss vom: 14.12.2018
Öffentlich bekannt gemacht: 20.08.2020
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: 20.03.2020
Die öffentliche Auslage wurde vom 30.03.2020 bis einschl. 27.04.2020 durchgeführt.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Öffentlich bekannt gemacht: 11.02.2022
Die öffentliche Auslage wurde vom 20.02.2022 bis einschl. 23.03.2022 durchgeführt.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS:** (§ 10 BauGB)
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.05.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- INKRAFTSETZUNG:**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ortsteil Ehlen
FLUR 005
MASSTAB 1:1.000
Gezeichnet: 31.03.2022
Geprüft: 31.03.2022

- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (blau schraffiert)
- 5 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 5.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6 FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen; hier Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 7 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 7.1 Fläche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8.1 Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung Ortsrandeinsgrünung
- 9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und BauGB)
- 9.1 Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseligen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 9.2 Für die private Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden. Beleuchtungseinrichtungen sind so zu installieren, dass der Fernwirkungseffekt möglichst gering bleibt.
- 9.3 In der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.
- 9.4 Bäume, Neuanpflanzung
- 9.5 Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.6 B - Bewirtschaftungsregel
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Verkehrssicherungspflicht ist weiterhin zu leisten.
- 10 LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN EINES DRITTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 10.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 10.2 Innerhalb der Fläche ist eine 4,00 Meter breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Energieversorgers und der Gemeinde Habichtswald zu belasten.
- 11 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 11.1 Flurstücksgrenze Flurstückszeichnung

- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSPÄLLE**
Werden bei Bodenentgriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und des Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingrüfte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- KAMPFMITTEL**
Werden bei Bodenentgriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- VERWERTUNG VON BODENAUSHUß**
Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
- WASSERGEFÄHRLICHE STOFFE**
Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisaußerschuss des Landkreises Kassel gemäß § 40 AnSV anzuzeigen. Abwasserabteilungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralöhlaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen. Die Installation von Erdwärmesonden ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme liegt in der Zone III und grenzt im Süden an die Zone II des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes Dörnberg, Brunnen 1 und 2' und „Quelle Stamm's Wiese“ vom 09.04.1968; geändert am 30.06.2000; geändert am 07.02.2012 (WSG-ID 633-001; StAnz. 23/1968 S. 903; StAnz. 40/2000 S. 3229; StAnz. 9/2012 S. 278). Die o.a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.
- STRAßENBAUSTRÄGER**
Aufgrund möglicher Emissionen der Bundesstraße B 251 oder der Bundesautobahn BAB 44 können weder gegen die Straßenbausträger noch gegen die Gemeinde Habichtswald als Träger der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.
- KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNG**
Es wird empfohlen, das individuelle Angebot einer kostenfreien Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle von den Planenden und Bauenden wahrzunehmen. Weiterführende Informationen und Kontaktdaten werden durch die Verwaltung der Gemeinde Habichtswald zur Verfügung gestellt.
- FLÄCHENBILANZ**
- | | |
|----------------------------------|------------------|
| Mischgebiet (MI): | ca. 3.528,00 m² |
| Überbaubare Flächen bei GRZ 0,6: | ca. 2.116,80 m² |
| Gewerbegebiet (GE): | ca. 8.978,00 m² |
| Überbaubare Flächen bei GRZ 0,8: | ca. 7.182,40 m² |
| Verkehrsflächen: | ca. 1.618,00 m² |
| Private Grünfläche: | ca. 271,00 m² |
| Regenrückhaltebecken: | ca. 523,00 m² |
| Geltungsbereich: | ca. 14.916,00 m² |



ÜBERSICHTSPLAN o.M.

GEMEINDE HABICHTSWALD
Bebauungsplan Nr. 22
"Gewerbepark Ehlen 2.0"
Ortsteil Ehlen
SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ortsteil Ehlen
FLUR 005
MASSTAB 1:1.000
Gezeichnet: 31.03.2022
Geprüft: 31.03.2022

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Ortsteil Ehlen
FLUR 005
MASSTAB 1:1.000
Gezeichnet: 31.03.2022
Geprüft: 31.03.2022