



LEGENDE

1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

GE(e) Gewerbegebiet (eingeschränkt)

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	GE/GE(e)
0,8	

Höhe baulicher Anlagen 15 m

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4 Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5 Flächen für Versorgungsanlagen

6 Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

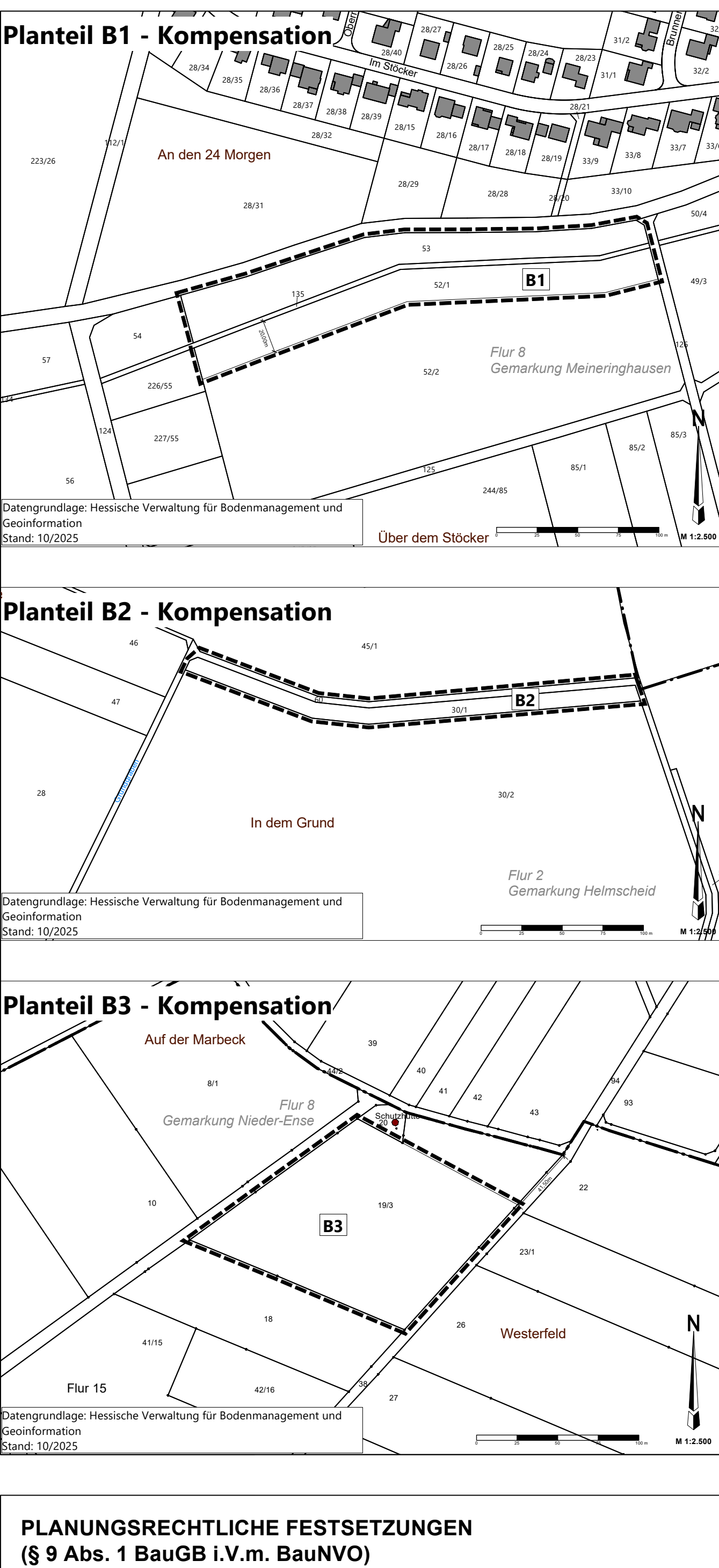
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)
- Schutzzone II/2
- Schutzzone II/3
- Schutzzone IIIA2
- Vermaßung in Metern
- Bestandshöhen in NHN
- Planungshöhen endausgebaute Planstraße in NHN
- Abgrenzung rechtskräftiger Bauleitpläne

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)
- Schutzzone II/2
- Schutzzone II/3
- Schutzzone IIIA2
- Vermaßung in Metern
- Bestandshöhen in NHN
- Planungshöhen endausgebaute Planstraße in NHN
- Abgrenzung rechtskräftiger Bauleitpläne

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

11 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

12 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

13 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

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

15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

17 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

18 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

19 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

20 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen von 15,0 m festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der endausgebauten Planstraße (Planungshöhe) angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.

Die max. Gebäudehöhe wird gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gerichteten Gemarkung, bei Eckgrundstücken ist die Mitte der Gebäudefront maßgebend, die zur jeweils längeren Grundstückseite gerichtet ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, welche zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteagregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) sowie Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abstecken.

12 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstückskante Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplatzanlagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

13 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Fläche ist zulässig.

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

Externe Maßnahmen - Teil B Kompensationsmaßnahmen

B1: Renaturierung Wärme in Meininghausen, Flur 8, Flurstück 53, 51/1 und tw. 135. Auf rd. 300 m wird die Wärme naturnah gesteuert und die angrenzenden Flächen (rd. 1,2 ha) als Uferanstrich bzw. extensiv genutztes Grünland etabliert. Anpflanzung von Baum-/Strauchgruppen.

B2: Anlage eines 10 m Uferanstrichs an der Böcke auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, Gemarkung Helmscheid, Flur 2, Flurstück 30/1 (rd. 0,4 ha).

Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

B3: In der Gemarkung Nieder-Ense, Flur 15, Flurstück 19/3 wird für die Ackerfläche (rd. 1,2 ha) ein doppelter Drillabstand festgesetzt, der Anbau von Mais wird ausgeschlossen. Nach fünf Jahren erfolgt ein Monitoringbericht (inkl. Betrachtung des Planungsraums und der Maßnahmenfläche), ob das Ziel, einen Ausgleich für fünf Leichenpaare zu bieten, erreicht ist oder ggf. die Maßnahme angepasst werden muss.

Am südlichen Randbereich wird ein 13 m breiter dauerhafter Blühstreifen (2.000 m²) als zusätzliches Nahrungs habitat für die Lerche angelegt.

Dachflächenmaterialien

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht sind auf höchstens 30 % der gesamten Dachfläche

Flächen für technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden,

Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),

Vordächer sowie Eingangsüberdachungen,

Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,

ausgenommen.

Minimierung der Versiegelung

Die Oberflächen von ebenen Stellplätzen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Verseicherung

Innerhalb der Maßnahmenfläche V ist das im Plangebiet (ausgenommen Flurstück Nr. 11/13) anfallende Niederschlagswasser durch eine Versickerungsanlage, in welcher Niederschlagswasser kurzzeitig gespeichert und über den bewachsenen Oberboden versickert wird, zu versickern. Die Fläche ist naturnah zu modellieren und durch Ansaaten naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit kräuterreichem Grünlandsaatgut (mindestens 30 % Kräuter und Blumen), regionaler Herkunft anzusäen. Das Grünland ist als 2-schürige Wiese (Mehdzeltpunkte: erste Junihälfte und erste Septemberhälfte) zu pflegen (Schnitthöhe nicht unter 10 cm); das Schnittgut abzutransportieren. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche möglich. Die Flächen, die als Mäulden für die Sammlung des zu versickernden Niederschlagswassers ausgebildet werden, sind mit einer herkunftsgesicherten Kräutermischung (mind. 30 % Kräuter/Blumen) Saatmischung für Leuchte, periodisch überschwemmte Standorte anzusäen.

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

Innerhalb der Maßnahmenfläche 1 sind gebietsheimische Gehölze in Gruppen von jeweils 5-20 Stück zu pflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz gemäß der Pflanzliste (mit (I) gekennzeichnet) zu pflanzen. Die Heister sind verteilt in den Gruppen zu pflanzen. (Qualität der Sträucher: 1x 60-100, Qualität der Heister: 2x 100-150) Die Gehölzpflanzungen sollen ca. 1/3 der Fläche des ausmachen. Die restliche Fläche ist mit einer herkunftsgesicherten Kräutermischung (mind. 30 % Kräuter/Blumen) Wiesenansaatsmischung für frische Standorte anzusäen.

Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen (erste Junihälfte und erste Septemberhälfte), das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 ist eine geschlossene, mindestens 4-reihige Gehölzpflanzung anzulegen, die Sträucher (Pflanzqualität 1x 60-100) und Heister (Pflanzqualität 2x 100-150) aus Arten gemäß Pflanzliste umfasst. Die Gehölze, die (auch) als Heister zu pflanzen sind, sind mit "Hei" gekennzeichnet. Mit "I" sind Gehölze mit besonderer Bedeutung für Insekten gekennzeichnet.

Die Gehölze sind in der Reihe mit einem Abstand von ca. 1,5 m zu pflanzen, der Abstand der Reihen zueinander sollte ca. 1,00 m betragen. Mindestens jedes 15. Gehölz ist als Heister zu pflanzen.

Lichtemissionen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung des Parkplatzes, Wegflächen usw.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 ° Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirksamen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperatur von 1500 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Grundwasserschutz

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWSG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf § 37 Grundwasserentnahme und -neubildung Abs. 5. Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Kampfmittelräumdienst

Mit Stellungnahme vom 10.07.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbindungen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) sowie Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m, Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abstecken.

Pflanzabstände zu Landwirtschafsfächern

Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 Abs. 1, B. zu Landwirtschafsfächern, zu beachten.

Pflanzliste

Salweide (Hei) (I)	Salix caprea*	Faulbaum	Rhamnus frangula*
Hainbuche (Hei) (I) <td>Carpinus betulus*<td>Rote Heckenkirsche<td>Lonicera xylosteum</td></td></td>	Carpinus betulus* <td>Rote Heckenkirsche<td>Lonicera xylosteum</td></td>	Rote Heckenkirsche <td>Lonicera xylosteum</td>	Lonicera xylosteum
Stieleiche (Hei) (Ho) <td>Quercus robur*<td>Holunder<td>Sambucus nigra*</td></td></td>	Quercus robur* <td>Holunder<td>Sambucus nigra*</td></td>	Holunder <td>Sambucus nigra*</td>	Sambucus nigra*
Winterlinde (Hei) (Ho) <td>Tilia cordata<td>Traubenholunder<td>Sambucus racemosa</td></td></td>	Tilia cordata <td>Traubenholunder<td>Sambucus racemosa</td></td>	Traubenholunder <td>Sambucus racemosa</td>	Sambucus racemosa
Hundsrose (I) <td>Rosa canina<td>Pflafrhulchen<td>Eucrymus europaeus*</td></td></td>	Rosa canina <td>Pflafrhulchen<td>Eucrymus europaeus*</td></td>	Pflafrhulchen <td>Eucrymus europaeus*</td>	Eucrymus europaeus*
Weinrose (I) <td>Rosa rubiginosa<td>Gemeiner Schneeball<td>Viburnum opulus*</td></td></td>	Rosa rubiginosa <td>Gemeiner Schneeball<td>Viburnum opulus*</td></td>	Gemeiner Schneeball <td>Viburnum opulus*</td>	Viburnum opulus*
Liguster (I) <td>Ligustrum vulgare<td>Berberitzen (I)<td>Berberis vulgaris</td></td></td>	Ligustrum vulgare <td>Berberitzen (I)<td>Berberis vulgaris</td></td>	Berberitzen (I) <td>Berberis vulgaris</td>	Berberis vulgaris
Hassulus <td>Corylus avellana<td>Kupferfelsenbäume (Hei)(I)<td>Amelanchier Lamackii</td></td></td>	Corylus avellana <td>Kupferfelsenbäume (Hei)(I)<td>Amelanchier Lamackii</td></td>	Kupferfelsenbäume (Hei)(I) <td>Amelanchier Lamackii</td>	Amelanchier Lamackii
Weißdorn <td>Crataegus monogyna<td><td></td></td></td>	Crataegus monogyna <td><td></td></td>	<td></td>	
Kornelkirsche (I) <td>Cornus mas*<td><td></td></td></td>	Cornus mas* <td><td></td></td>	<td></td>	

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 25. Mai 2023 das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in Kraft getreten ist. Gemäß diesem Landesgesetz sind u. a. Regelungen zum Schutz von lichteinfühlenden Tier- und Pflanzenarten (§ 35 HeNatG) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (§ 37 HeNatG) zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Kreis- und Hansestadt Korbach ist in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A2 sowie der Schutzzone III/3 des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Korbach und Umgebung". Die Verbot- und Gebotsabstände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang und Lagern von Wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnV) zu errichten, zu betreiben und beim Fachdienst Umwelt- und Klimaschutz beim Landkreis Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzuzeigen. Heizöltankanlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (AnV) beim Landkreis Waldeck-Frankenberg - Fachdienst Umwelt- und Klimaschutz anzuzeigen.

Verbot von Schottergärten

Gemäß § 35 Abs. 9 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft ist die Gestaltung von privaten Gärten mit Schotterflächen unzulässig.

Wasser- und Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Methoden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgeübt werden, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verminierung oder Vergründung zu schützen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 WHG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalls, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser beizufügen.

Bei Abtrag und Aushub ist der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden auszubauen, zu lagern und zu verwerten. Vor Befahrung mit Baufahrzeugen oder der Lagerung von schwerem Material wie Schotter, Steinen, Boden, ist der Oberboden der entsprechenden Flächen abzutragen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Oberboden (Schotterzuschicht, Lastverteilungs-Platten, Geotexte und Geogitter) umzusetzen. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig. Die Helligkeit von Leuchtreklamen (mittlere räumliche Leuchtdichte) darf nachts 30 Candela pro Quadratmeter nicht überschreiten.

Auf den Grundstücken sowie an und auf allen Gebäudeteilen sind Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung, mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten.

HINWEISE

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grünflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwehren zu können.

Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Kompensationsmaßnahmen B1 und B2 werden den Gewerbetreiblichen zugeordnet. Die öffentlichen Grünflächen (Maßnahmenfläche 1, 2 und V) werden den Verkehrsflächen zugeordnet.

Bodenendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStG 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 HDStG).

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 64

Entwurf

PLANUNG: 30.09.2025

ÄNDERUNG:

NAME	DATUM
pwf AG Herkulesstraße 39 34119 Kassel 0561 - 3 32 32	
Lena Schwarzer,2025	
Unterschrift (Planverfasser)	

MAGISTRAT DER KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

-FB Bauen und Umwelt-

KORBACH, XX.XX.XXXX

Unterschrift (Fachbereichsleiter)