LEGENDE

1 Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- $GE_{(e)}$ — Gewerbegebiet (eingeschränkt)

2 Maß der baulichen Nutzung

	GE/$GE_{(e)}$
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Höhe baulicher Anlagen	15 m

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4 Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- F — Zweckbestimmung: FuGweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5 Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektricität - Trafostation

6 Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

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

- 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 Bäumen (§ 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
- 53 — Flurstücksnummer
- Trinkwasserschutzgebiet (siehe Hinweis)
- TSG 60 — Schutzzone II/2
- TSG 60 — Schutzzone III/2
- TSG 60 — Schutzzone IIIA2
- Vermaßung in Metern
- 378,69 — Bestandshöhen in NHN
- 374,97 — Planungshöhen endausgebaute Planstraße in NHN
- Abgrenzung rechtskräftiger Bauleitpläne
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze

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)

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet **GE** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet ist zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Umweltenergie (Luft, Erdreich), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

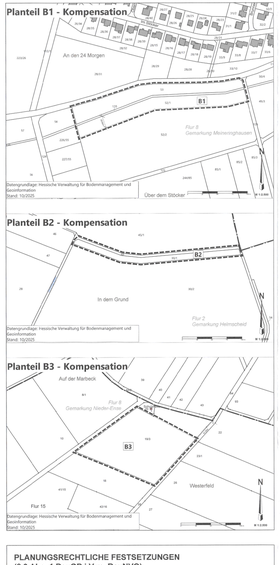
Im eingeschränkten Gewerbegebiet – **GE(e)** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Nutzungen zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen und somit das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In den Gewerbegebieten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nr. 3 Tankstellen sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Für die Gewerbegebiete gilt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
a) Zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist unzulässig.
b) Im Rahmen der Ansiedlung von Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben, verbunden mit dem Verkauf an den Endverbraucher, ist eine Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig, die jeweils unter dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe auweisen darf. Es dürfen nur Waren verkauft werden, welche selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert wurden. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Geschossfläche beanspruchen und maßgeblich nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

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

Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,8 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.



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. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der endausgebauten Straßenfläche (Planungshöhe), angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Fahrbahn bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.
Die max. Gebäudehöhe wird gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gerichteten Gebäudefront; bei Eckgrundstücken ist die Mitte der Gebäudefront maßgeblich, die zur jeweils längeren Grundstücksseite gerichtet ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch
- notwendigerweise Anlagen, welche zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kältaggregrate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, a. Anlaug- und Fortführungsöffnungen) sowie Aufzugmaschinenhauser / 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 abrücken.

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 Ausweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplatzanlagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

13 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 2 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 Meineringhausen, Flur 8, Flurstücke 53, 51/1 und tw. 135.
Auf rd. 300 m wird die Wärme naturnah gestaltet und die angrenzenden Flächen (rd. 1,2 ha) als Ufernandstreifen bzw. extensiv genutztes Grünland etabliert. Anpflanzung von Baum-Strauchgruppen.

B2: Anlage eines 10 m Ufernandstreifens an der Bicke auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, Gemarkung Heimarshausen, 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 (rnk). Betrachtung des Planungsraumes und der Maßnahmenfläche; ob das Ziel, einen Ausgleich für fünf Lerchenpaare 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 Nahrungshabitat für die Lerche angelegt.

Dachflächenmaterialien
Dacheindeckungen aus den 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 aufbauartige 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 Wegefläche 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 ebenerdigen Stellplätze 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.

Versickerung
Innerhalb der Maßnahmenfläche **V** ist das im Plangebiet (ausgenommen Flurstück Nr. 11/13) anfallende Niederschlagswasser durch eine Versickerungsanlage, in welcher Niederschlagswasser versickert, zu versickern 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 (Mahdzeitpunkte: erste Junihälfte und erste Septemberhälfte) zu pflegen (Schnitthöhe nicht unter 10 cm); das Schnittgut ist abzutransportieren. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche möglich. Die Flächen, die als Mulden für die Sammlung des zu versickernden Niederschlagswassers ausgebildet werden, sind mit einer herkunftsgesicherten kräuterreichen (mind. 30 % Kräuter/Blumen) Saatmischung für feuchte, periodisch überschwemmte Standorte anzusäen.

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz
Innerhalb der Maßnahmenfläche **1** sind gebietseheimische Gehölze in Gruppen von jeweils 5-20 Stück zu pflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz gemäß der Pflanzliste (mit ⊙ gekennzeichnet) zu pflanzen. Die Heister sind verteilt in den Gruppen zu pflanzen. (Qualität der Strauche: Tv 60-100, Qualität der Heister: Zw 100-150) Die Gehölzpflanzungen sollen ca. 1/3 der Fläche ausmachen. Die restliche Fläche ist mit einer herkunftsgesichterten kräuterreichen (mind. 30 % Kräuter/Blumen) Wiesensaatmischung 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 Strauchqualität ist Qualität: Tv 60-100 und Heister (Pflanzqualität 1xv 60-100) und Heister (Pflanzqualität 2xv 100-150) aus Arten gemäß Pflanzliste umfasst. Die Gehölze, die (auch) als Heister zu pflanzen sind, sind mit "(Hei)" gekennzeichnet. Mit "(S)" 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, Wegeflächen usw.) und dem sich daraus ergebenden situationsmäßigen 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 wirkungsamsten Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Lichtfarbenspektren von 1800 K bis maximal 2700 K.
Fäßchenge Fassadenanstrahlungen, beistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten /Kugelleuchten, Scharlaugen) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

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

Die in der Planzeichnung als neu anzupflanzend dargestellten Straßenbäume sind als klimaresistente Hochstämme (orientiert an der GALK-Liste) in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 cm (gemessen 1,0 m Höhe), zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Werden die Bäume in befestigte Flächen gepflanzt, muss dies in einer überfahrbaren Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m³ erfolgen. Der Anpflanzung ist ein standortgerechter, belaubter Baumgruben mit einem Mindestvolumen von 12 m³ pro Baum anzulegen. (vgl. FLL e.V. "Empfehlungen für Baumpflanzungen")
Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlicher Belangen vereinbar ist. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche **1** ist eine 1-2 reihige gebietseheimische Gehölzpflanzung gemäß der Pflanzliste anzulegen. Oeffich des Fußweg sind nur die mit " markierten Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Anpflanzfläche **2** ist eine geschlossene gebietseheimische Gehölzpflanzung anzulegen, bestehend aus jeweils 1/3 Sträuchern (Pflanzqualität 1xv 60-100), Heistern (Pflanzqualität 2xv 100-150) und Hochstämmen (Pflanzqualität StU 14-16 cm, 3xv 200) gem. Arten aus der Anpflanzliste. Die Gehölze, die (auch) als Heister zu pflanzen sind, sind mit "(Hei)" gekennzeichnet. Mit "(S)" sind Gehölze mit besonderer Bedeutung für Insekten gekennzeichnet.

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

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.
Abgängige Bäume sind gleichartig in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 18-20 (gemessen in 1,0 m Höhe), zu ersetzen.

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

Auf mindestens 25 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu errichten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)

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

Für die Fassaden- und Dachgestaltung ist die Verwendung von reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Von technischen Dachaufbauten darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen entstehen.

Die Gebäudefassaden im Geltungsbereich sind anteilig zu mindestens 20 % ihrer zeitnah Oberfläche zu begrünen. Zulässig sind Selbstklimmer, Gerüst- bzw. Schlingkletterer an Gittern, Gerüsten, Seilen, Pfählen, vorgeplfanzte Gehölze usw. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

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

Im Plangebiet sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Angeschnitt werden alle Pflanz-, Einsaat- und Substratarbeiten mit natürlichen Bodensenschluss. Schottergärten, Mulchflächen und die Verwendung von Folien und Gewebe zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Werden die Bäume in befestigte Flächen gepflanzt, muss dies in einer überfahrbaren Baumscheibe mit einem Mindestvolumen von 12 m³ erfolgen. Der Anpflanzung ist ein standortgerechter, belaubter Baumgruben mit einem Mindestvolumen von 12 m³ pro Baum anzulegen. (vgl. FLL e.V. "Empfehlungen für Baumpflanzungen")
Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Belangen mit den öffentlicher Belangen vereinbar ist. Bei Ausfall der Gehölze sind diese innerhalb einer Pflanzperiode nachzupflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche **1** ist eine 1-2 reihige gebietseheimische Gehölzpflanzung gemäß der Pflanzliste anzulegen. Oeffich des Fußweg sind nur die mit " markierten Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Anpflanzfläche **2** ist eine geschlossene gebietseheimische Gehölzpflanzung anzulegen, bestehend aus jeweils 1/3 Sträuchern (Pflanzqualität 1xv 60-100), Heistern (Pflanzqualität 2xv 100-150) und Hochstämmen (Pflanzqualität StU 14-16 cm, 3xv 200) gem. Arten aus der Anpflanzliste. Die Gehölze, die (auch) als Heister zu pflanzen sind, sind mit "(Hei)" gekennzeichnet. Mit "(S)" sind Gehölze mit besonderer Bedeutung für Insekten gekennzeichnet.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen den im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

Allgemein darf die maximale Höhe von Werbeanlagen 10,0 m nicht überschreiten.

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 300 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 wechselnden, bewegten und laufenden Lichts (Schriftfäuchen) unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten.

HINWEISE

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die den Verdacht einer Altlastenrelevanz begründen, sind es das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadschlosse 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 Grundflächen 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.
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist daher die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Rodung hinsichtlich ihrer Besiedlung von sachkundigen Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

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

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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).

Grundwasserschutz
Um die Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind einzuhalten, insbesondere wird hingewiesen auf § 37 Grundwasserströmme 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 ausgefüllige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine flächendeckende Flächensuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Pflanzabstände zu Landwirtschaftlichen
Bei Anpflanzungen sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), I. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Pflanzliste

Salweide (Hei) ⊙	*Salix caprea**	Faulbaum	*Rhamnus frangula**
Hainbuche (Hei)	*Carpinus betulus**	Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Stieleiche (Hei) (Hs)	*Quercus robur**	Holunder	*Sambucus nigra**
Winterlinde (Hei) (Hs)	*Tilia cordata*	Traubenholunder	*Sambucus Racemosa*
Hundsrose (l)	*Rosa canina*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus**
Weinrose (l)	*Rosa rubiginosa*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus**
Liguster (l)	*Ligustrum vulgare*	Berberitzen (l)	*Berberis vulgaris*
Haselnuss	*Corylus avellana*	Kupferfelsenbirne (Hei)(l)	*Amelanchier Lamarckii*
Wellsdorn	*Crataegus monogyna*		
Korneliskirsche (l)	*Cornus mas**		

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. GemäÃ¬ diesem Landesgesetz sind u.a. Regelungen zum Schutz von tichtenpfindlichen 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 Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

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

Wasser- und Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in seiner Beschaffenheit zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung 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 Wasserrahmes, 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 schweren Material wie Schotter, Steinen, Boden, ist der Oberboden der entsprechenden Flächen abzutragen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen für den Oberboden (Schotterschutzschicht, Lastverteilungs-Platten, Geovlies und Geogitter) umzusetzen.
Grundsätzlich ist der Umgang mit Bodenaushub und Abfällen die die einschlägigen Normen wie DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 zur Umsetzung in der Planung und Baudurchführung und die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter zum Einsatt der Bodenfunktionen zu beachten.
Für alle Baumaßnahmen ist eine Bodenfachliche Baubegleitung einzusetzen.

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 (1) BauGB): 19.09.2024

Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses: 25.04.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Einsichtsmöglichkeit vom 28.04.2025 bis 30.05.2025

Entwurfsbeschluss: 05.11.2025

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): 19.02.2026

Begründung (§ 9 (8) BauGB) vom 22.01.2026

Korbach, 19.02.2026

Der Magistrat
der Kreis- und Hansestadt Korbach

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Korbach, 19.02.2026

Der Magistrat
der Kreis- und Hansestadt Korbach

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Korbach, 10.04.2026

Der Magistrat
der Kreis- und Hansestadt Korbach

pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32

Lena Schwarzer, 22.01.2026

Unterschrift (Planverfasser)

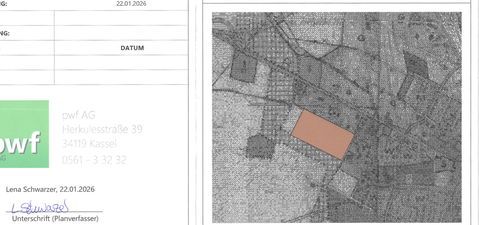
MAGISTRAT
DER KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

-FB Bauen und Umwelt-

KORBACH, 19.02.2026

Unterschrift (Fachbereichsleiter)

AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



PLANUNG:	22.01.2026
ÄNDERUNG:	
NAME	DATUM

KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 64

"Weizackerstraße, Hinter der Laake"