



## Arbeitsgemeinschaft BAS / BFU

---

Büro für Architektur und Stadtplanung

---

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt u. Städtebauarchitekt

Sybille Schenk  
Dipl.-Ing., Architektin

---

BAS Kassel  
Goethestraße 67  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/710404  
Fax: 0561/710405

BAS Schwalmstadt  
Bahnhofstraße 20  
34613 Schwalmstadt  
Tel.: 06691/23355  
Fax: 06691/25692

---

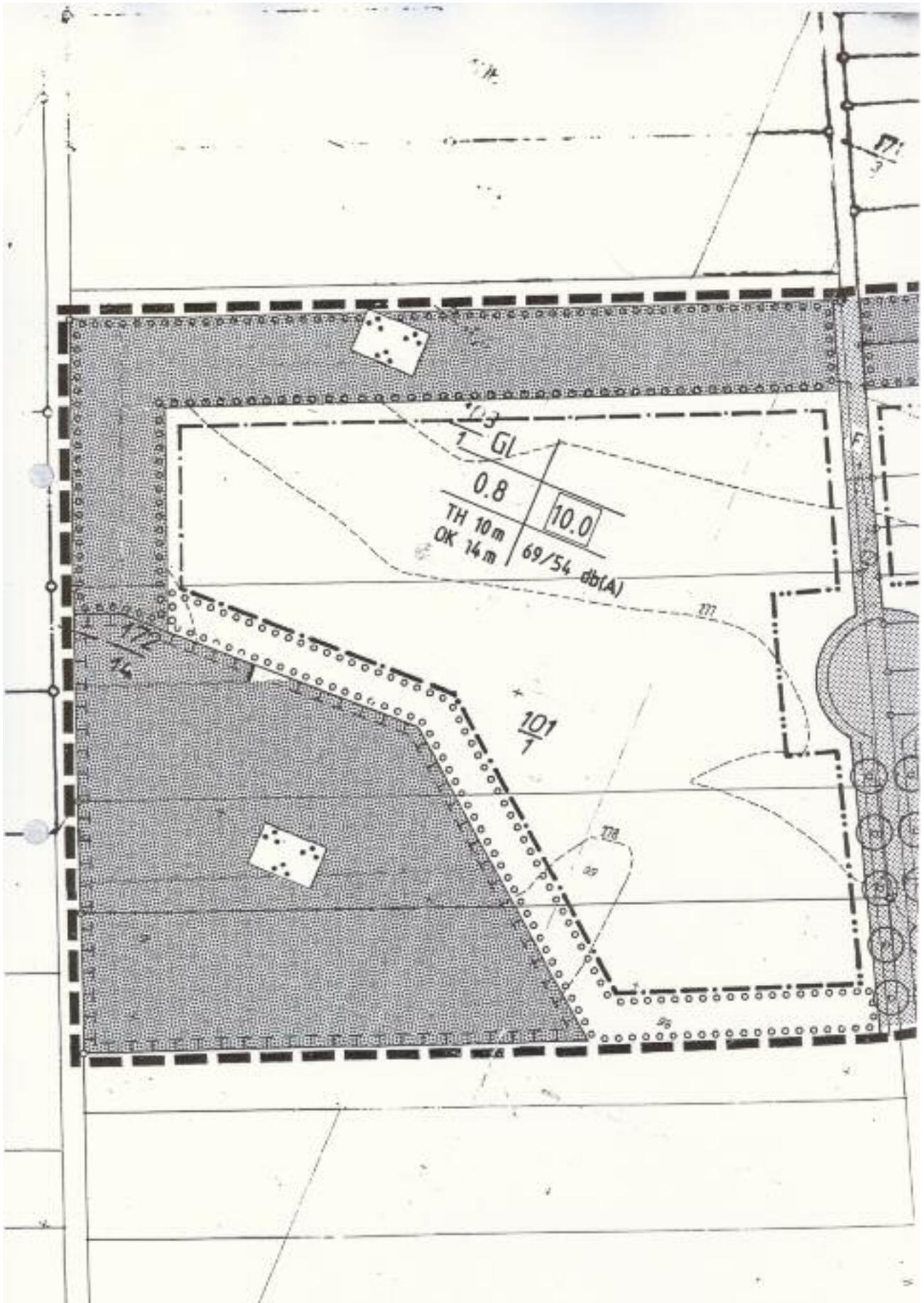
Büro für Umweltplanung

---

Marianne Bolbach  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

---

Kurt-Schumacher-Straße 10  
34266 Niestetal-Sandershausen  
Tel.: 0561/524455  
Fax: 0561/529146



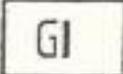


Festsetzungen nach Planzeichenverordnung  
Teilgeltungsbereich I und II

1. Grenzen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9, Abs.7 BauGB)

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

2.1  Industriegebiet  
(§ 9 BauNVO)

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

3.1, z.B. 0.8 Grundflächenzahl GRZ

3.2, z.B.  Baumassenzahl BMZ

3.3, z.B. 10.00 m max. zulässige Traufhöhe  
(in m über natürlichem Geländeniveau)

3.4, z.B. 14.00 m max. zulässige Gebäudehöhe  
(in m über natürlichem Geländeniveau)

3.5, z.B. 65/50 db(A) flächenbezogener Schalleistungspegel  
für tags/nachts nach DIN 18005  
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

4. Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare und  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1  Baulinie

4.2  Baugrenze

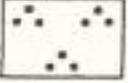
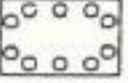
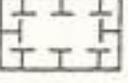
5. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1, Nr.11 BauGB)

5.1  öffentliche Verkehrsfläche

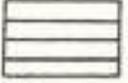
5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  Fußweg

6. Grünflächen  
 (§ 9 Abs.1, Nr.15, Nr.20 und 25 BauGB)

- 6.1  öffentliche Grünfläche
- 6.2  mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- 6.3  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a)
- 6.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr.20)
- 6.5  zu pflanzende Bäume

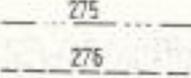
7. Flächen für Versorgungsanlagen  
 (§ 9 Abs. 1, Nr.12 und 13 BauGB)

- 7.1  Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.2  Flächen für Elektrizität/Trafostation

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
 (§ 9 Abs. 1, Nr.21 BauGB)

- 8.1  Leitungsrecht für die Stromversorgung

9. Hinweise

- 9.1  vorhandene Gebäude
- 9.2  Flurstücksgrenze
- 9.3  Flurstücksnummer
- 9.4  Höhenlinie mit Angabe üNN.

Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch  
Teilgeltungsbereich I

10. Art der baulichen Nutzungen  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
- 10.1 Die für einzelne Bereiche des Bebauungsplangebietes festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen von gewerblichen Anlagen und Betrieben nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (Lärm) im Einwirkungsbereich ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- 10.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen mit dem Sortiment: 'Lebensmittel' ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig. Hierbei muß die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.
11. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 19/20 BauNVO)
- 11.1 Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 10 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
- 11.2 Die Gebäudehöhe darf maximal 14,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
12. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 12.1 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.  
Wenn aus Gründen des Betriebsablaufes eine Zufahrt nicht ausreicht, dürfen pro Betrieb ausnahmsweise zwei Zufahrten mit max. je 6,00 m Breite angelegt werden.
- 12.2 Grundstückszufahrten (KFZ) von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' oder 'Fuß- und Radweg' sind unzulässig.
13. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 25 BauGB)
- 13.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.
- 13.2 Die Erschließung zu Garagen und Stellplätzen ist so anzubinden, daß sie von der einzig zulässigen Grundstückszufahrt gemäß 12.1 erfolgen kann.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1, Nr.20, 25 a/b BauGB)
- 14.1 Stellplatzanlagen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich als ungebundene oder wassergebundene Deckenaufbauten, mit Rasengittersteinen oder mit breitfugigen Pflasterungen (Pflasterfuge größer 1 cm) zu befestigen und zu begrünen, sofern sie nicht vielbefahren oder aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes zu versiegeln sind und das überschüssige Oberflächenwasser gereinigt werden muß (Bezug Gesamtfläche).
- 14.2 Über die Dachflächen anfallendes Regenwasser ist zur weiteren Verwendung aufzufangen und zu speichern. Pro Grundstück ist zu diesem Zweck eine Zisterne von mindestens 5 cbm Fassungsvermögen einzubauen (Bezug Gesamtfläche).
- 14.3 Die Benutzung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen (Bezug Gesamtfläche).
- 14.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Gehölzstreifen mit heutiger potentiell natürlicher Vegetation (standortgerecht, ortstypisch) anzulegen.  
Die verwendeten Baumarten sollen im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 15 m erreichen. Je 50 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen.
- 14.5 Öffentliche Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend 14.4 zu bepflanzen. Die Anlage von Fuß- und Radwegen ist zulässig.
- 14.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt je 50 qm mindestens ein Baum und 20 Sträucher.
- 14.7 Die Pflanzung der Alleebäume entlang der Haupteerschließungsstraße erfolgt in einem Regelabstand von maximal 15,00 m. Begründete Abweichungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, sind zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume (z.B. Linden) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zulässig.
- 14.8 Entlang der Nebenerschließungsstraßen ist der Regelabstand von 15,00 m bis 20,00 m nicht zu überschreiten. Begründete Abweichungen die sich aus der Örtlichkeit ergeben sind zulässig. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume (z.B. Spitzahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zulässig.

- 14.9 Die Alleepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen.  
Einer der Baumstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße ist in mindestens 3,00 m Breite auszuführen. Diese Verkehrsgrünflächen sind als Magerwiesen anzulegen. Pflegemaßnahmen dürfen maximal 2x jährlich, nicht vor dem 30. Juni erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren.
- 14.10 Durch Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen (Bezug Gesamtfläche).
- 14.11 Mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen aller Hauptgebäude sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen (Gesamtfläche).
- 14.12 Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand zu den Versorgungsanlagen von mindestens 2,50 m einzuhalten. Unterschreitungen sind nur in Absprache mit den Versorgungsträgern zulässig (Bezug Gesamtfläche).

**Textliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung  
Teilgeltungsbereich I**

15. Werbeanlagen

(§ 87 Abs. 1, Nr. 1 HBO)

- 15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Ihre Flächenausdehnung darf einen Anteil von 10 % der dazugehörigen Fassaden nicht überschreiten.
- 15.2 Leuchtschilder, Leuchtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit dem Baukörper zulässig. Ihre Flächenausdehnung darf einen Anteil von 5 % der dazugehörigen Fassaden nicht überschreiten und ist auf die zulässige Gesamtfläche der Werbeanlagen anzurechnen.

16. Einfriedungen

(§ 87 Abs. 1, Nr. 3 HBO)

- 16.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 16.2 Es sind nur Hecken zulässig. Andere Materialien zur Einfriedung (z.B. Drahtzäune) sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Zwischen Boden und Unterkante des Zaunes ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und der Unterkante des Zaunes von 15 cm einzuhalten.  
Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern zugelassen werden.

17. Stellplätze

(§ 87 Abs. 1, Nr. 4 HBO)

- 17.1 Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal vier Stellplätze nebeneinander angeordnet sind. Pro zwei Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die übrigen Pflanzvorschriften anzurechnen. Der Stammumfang der Laubbäume muß mindestens 14 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Im Wurzelbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm vorzuhalten. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

18. Grundstücksfreiflächen

(§ 87 Abs. 1, Nr. 5 HBO)

- 18.1 Mindestens 15 % der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind zu mindestens 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Die vorgeschriebene Bepflanzung ist zu 100 % mit einheimischer und standortgerechter Vegetation durchzuführen.
- 18.2 Die Grundstücksgrenzen sind mit einem Vegetationsstreifen zu fassen. Die Breite der Vegetationsstreifen an den vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen muß jeweils mindestens 3,00 m betragen. Die zeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen können angerechnet werden.
- 18.3 Reserveflächen oder ungenutzte Grundstücksteile sind zwischenzeitlich als extensive Wiesen herzustellen.