

Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Zierenberg "Gewerbegebiet HessenLeinen"

Stand: Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

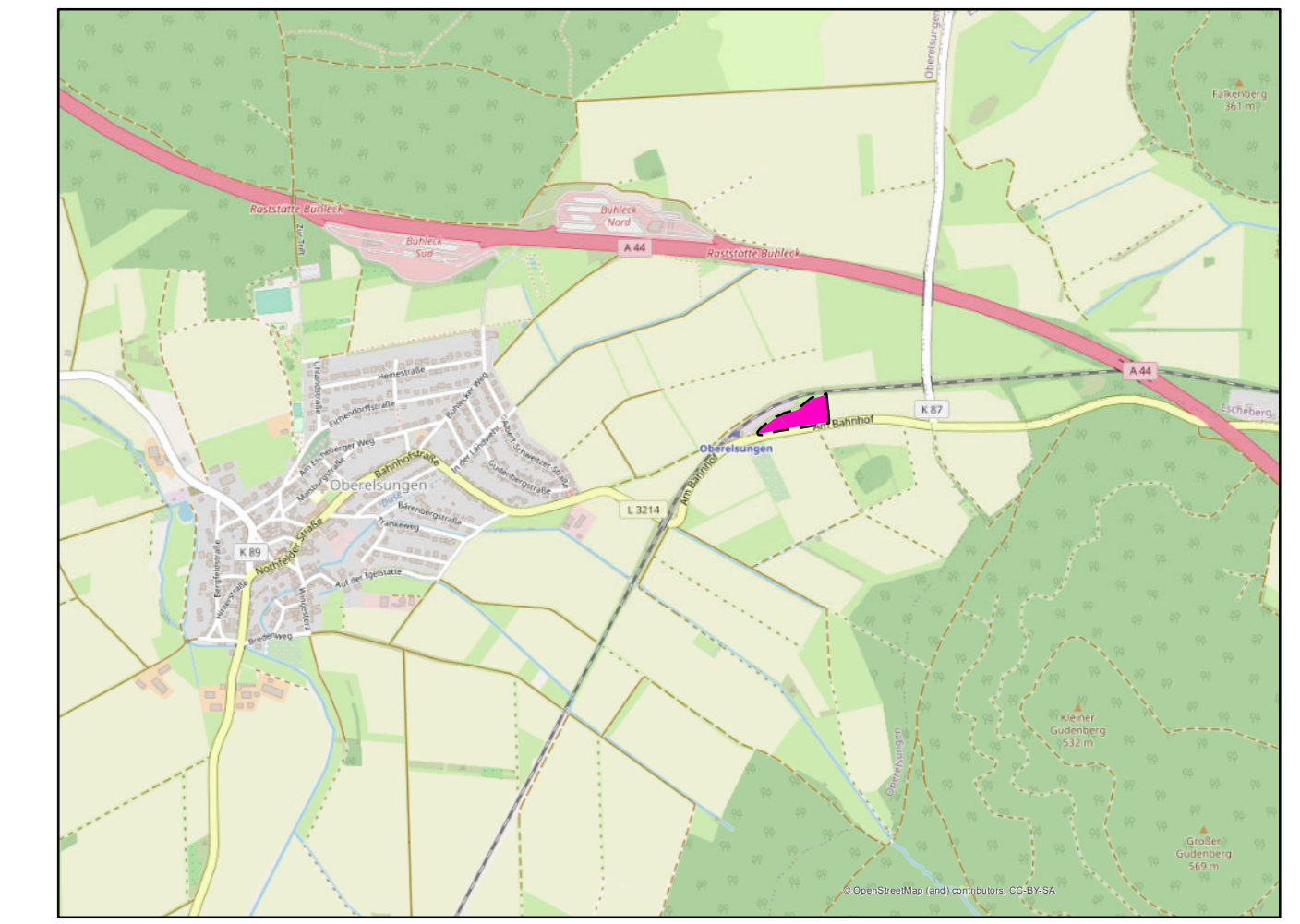
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben
- Zulässig sind:
- nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur für einzelhandelsrelevantes Sortiment sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der Verkauf von Produkten, die durch die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gebiet selber hergestellt, weiterver- oder bearbeitet wurden auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bzw. bis maximal 100 m² pro Betrieb.
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- GRZ 0,6** Maximale Grundflächenzahl gemäß § 16 und § 19 BauNVO
- Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bezugsgröße für die Berechnung der GRZ ist die gesamte Fläche des als Gewerbegebiet festgesetzten Baugrundstücks.
- Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche von 0,6 in Abweichung zu § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden darf.
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO § 23)
- Die Baugrenze umgrenzt die überbaubare Grundstückfläche. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig. Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- H_{max} 12,00 m** Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage: 12,00 m
- Es gilt die Höhe von der gemittelten Geländeoberfläche an der Hauswand bis zur Gebäudeoberkante. Da keine Dachform festgesetzt wird, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des höchsten Gebäudeteils.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von haustechnisch Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis maximal 2,00 m zulässig.
- II** Maximale Zahl der Vollgeschosse:
für den westlichen Bereich ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- 3. Ein- bzw. Ausfahrten /Anschluss an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein-/ Ausfahrtsbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 4. Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft, Pferdekoppel
- 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von hochstämmigen gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen, die Standorte sind schematisch dargestellt und können an örtliche Gegebenheiten angepasst werden

- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB IV** Lärmpegelbereich
70 dB(A)
- Im westlichen Teilgebiet sind für Gebäude mit Wohnnutzung die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einzuhalten.
- Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauunterlagen zu erbringen. Für das Teilgebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich IV mit bis zu 70 dB (A) festgesetzt.
- Statt des festgesetzten Lärmpegels kann für die Berechnungen auch ein maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden, der im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein Gutachten belegt wird.
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 sowie Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung**
- 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern** (© HVBG)
- Umriss vorhandener Gebäude**
- Bodenschutz**
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- Vorhandene Leitungen**
- Energienetz**
Versorgungskabel der Energienetz-Mitte GmbH mit 1,00 Meter breitem Schutzstreifen (Bestand), der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich.
- Telekom**
Vorhabenträger sollten rechtzeitig vor Ausführung der Erdarbeiten, das RegioTeam, mit Sitz in Hofgeismar, Telefon 05671-7667-3533, ansprechen, damit im Einvernehmen mit der Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.
- Kabel der Telekom (Bestand)**
- Brandschutz**
Es ist für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasser-versorgung (Grundsatz) ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu planen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe (unter 150 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein.

- Verfahrensvermerke**
- 1. Aufstellungsvermerk**
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 "Gewerbegebiet HessenLeinen" wurde gemäß § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg am 18.06.2018 beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 mit Begründung in der Fassung vom 08.10.2018 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 25.02.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2019 über die öffentliche Auslegung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 25.02.2019 einschließlich.
- 3. Prüfung der Stellungnahmen**
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden, wurden in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg am behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.02.2022 wurde gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
- 4. Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 56 in der Fassung vom mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Zierenberg. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert. Sie erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich.
- 5. Prüfung der Stellungnahmen**
Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, wurden in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg am behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- 6. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 56 ist als Satzung gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg am beschlossen worden.
-, den
Ort/Datum
- R. Germeroth, Bürgermeister Siegel
- 7. Ausgefertigt**
Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
-, den
Ort/Datum
- R. Germeroth, Bürgermeister Siegel
- 8. Schlussbekanntmachung**
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs.3 BauGB erfolgte am ortsüblich. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
-, den
Ort/Datum
- R. Germeroth, Bürgermeister Siegel



Übersichtskarte Maßstab 1:20.000

Stadt Zierenberg
Poststraße 20
34289 Zierenberg
www.zierenberg.org

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56 Gewerbegebiet HessenLeinen

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Maßstab 1 : 750 10.02.2022

Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

BÖF GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-kassel.de

HessenLeinen GmbH
Am Bahnhof 3/5
34289 Zierenberg
www.hessenleinen.de