

**Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 10,0 Baumassenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise vgl. Ziffer 3.1 der textl. Festsetzungen
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - o Straßenverkehrsflächen festgesetzt in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Steinhaupt“ der Gemeinde Bad Salzschlirf
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - o- Gasleitung unterirdisch
  - o- Stromleitung unterirdisch

**6. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GE	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	1,6	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
a		Bauweise	Trauf- und Firsthöhen

**Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB – §§ 1-11 Bauutzungsverordnung – BauNVO)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO

    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 

In den Baugebieten werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen durch Einschnitt in den Plan festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstmaße durch untergeordnete Dachaufbauten ist um 2,00 m Höhe und auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachebene ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Notwendigkeiten dies rechtfertigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen, Traufhöhen, Firsthöhen und für die Anzahl der Vollgeschosse ist das gemittelte natürliche Gelände-niveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles.
  - 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
 

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Baumassenzahl als Höchstmaß** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)
 

Die zulässige Geschosflächenzahl ist im Plan durch Eintrag festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen gelten nicht, soweit im Bebauungsplan kleinere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 

Es wird die offene Bauweise
- 3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet (GE) ist die offene Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 200 m zulässig.
- 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Gewerbegebiet dürfen keine Anlagen errichtet werden, von denen bodennahe Geruchs- und / oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Maßgebliches Regelwerk ist die TA – Luft.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
  - 5.1 Gehölzbestände**, die außerhalb des Baubereiches stehen, sind durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen. Stellflächen sind nach den Vorgaben der örtlichen Stellplatzsatzung anzulegen. **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** Das Plangebiet soll am südlichen Rand durch die Pflanzung von Hecken mit heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen optimal in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden. Die Heckenpflanzungen sind zusammenhängend auf einer Gesamtbreite von 10 Metern und einer Gesamtlänge von 195 Metern herzustellen. In einem kurzen Abschnitt, auf einer Breite von maximal 8 Metern darf die Heckenpflanzung unterbrochen werden, damit eine Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten von Süden her gewährleistet ist. Die Pflanzabstände betragen 1,50m in der Reihe und 1,00m zwischen den Reihen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der abschließenden Erschließung der Gesamtanlage herzustellen. Für die Pflege und den Aufwuchs der Gehölze hat der Vorhabenträger zu sorgen. Eingegangene Pflanzungen sind in jedem Fall in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 5.2 Pflanzenliste (Vorschlagsliste)**

<b>Bäume</b>	
Winter-Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
<b>Sträucher</b>	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

**Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

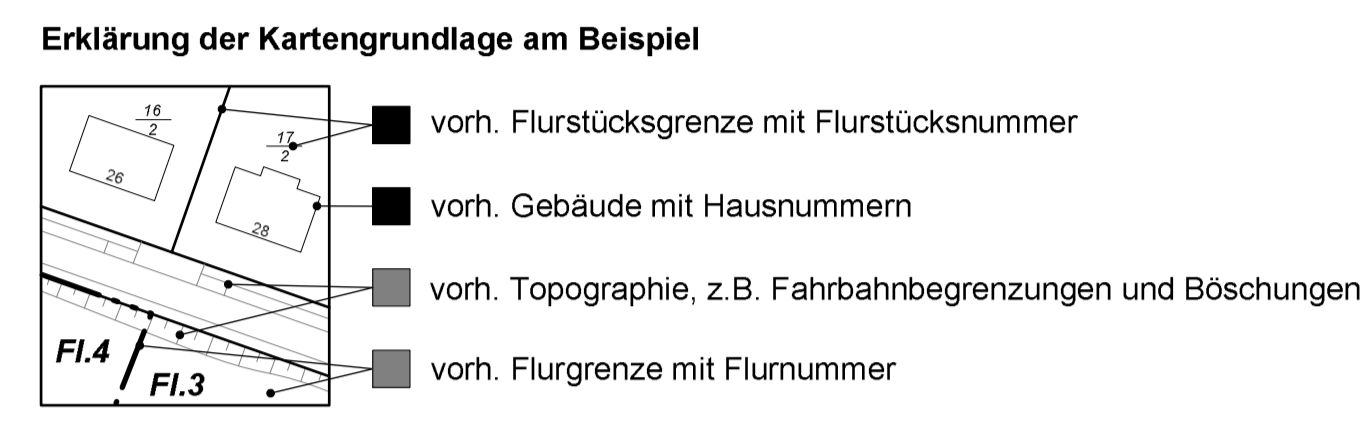
Die **Anordnung der Gebäude** ist soweit wie möglich höhenparallel zu erstellen. Die max. Abtragstiefe bzw. Auftragshöhe beträgt 3 m - in besonderen Steillagen und nutzungsbedingten Ausnahmefällen kann dieses Maß geringfügig überschritten werden.

Die **Fassaden und Dächer** sind bei behandelten Oberflächen mit matten Farben oder mit natürlichen Materialien, deren Oberfläche patiniert, zu versehen.

**Werbeanlagen** sind außerhalb von Gebäuden nur bis zu der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind max. 1m über der Gebäudehöhe zulässig.

**Geländeterrassierungen** sind durch Böschungen zu erstellen (max. Neigung 1:1,5), die mit standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzenliste) zu bepflanzen sind. Stützmauern für Geländeterrassierungen sind auf Ausnahmen zu beschränken und mit einer max. Höhe von 2,0 m auszubilden.

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**



**Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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)

**Drainagen**  
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewässers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

**Mitwirkungspflicht nach § 4 Abs. 2 HAuBodSchG**  
Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen. Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Merkblätter „Bodenschutz für Hauslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ des HMUKLV hingewiesen.

**Empfehlung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Licht ist ein großer Stressfaktor, gerade in Siedlungsgebieten, die für viele Tiere Lebensraum sind. Deshalb soll die zunehmende und weitreichende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten. Auf die Empfehlungen des Sternepark Rhön und des Biosphärenreservats Rhön wird hingewiesen.

**Lichtregelungen**  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin, besser max. 2700 Kelvin, verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "Smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

**Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen**  
Mit Inkrafttreten des interkommunalen Bebauungsplanes der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ tritt ein Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Salzschlirf Nr. 9 „Am Steinhaupt“ außer Kraft.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des interkommunalen Bebauungsplanes der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ wurde von den Gemeindevertretungen am \_\_\_\_ 2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekannt gegeben.
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Der Termin der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde am \_\_\_\_ 2023 bekannt gegeben. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom \_\_\_\_ 2023 bis einschließlich \_\_\_\_ 2023.  
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_ 2023 bis einschl. \_\_\_\_ 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_ bekannt gegeben.
- 3. Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_ 2023.  
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_ 2023.
- 4. Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretungen haben am \_\_\_\_ 2023 den interkommunalen Bebauungsplan der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Bad Salzschlirf, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf  
Matthias Küber (Bürgermeister)  
Großenzluder, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Großenzluder  
Florian Fritsch (Bürgermeister)

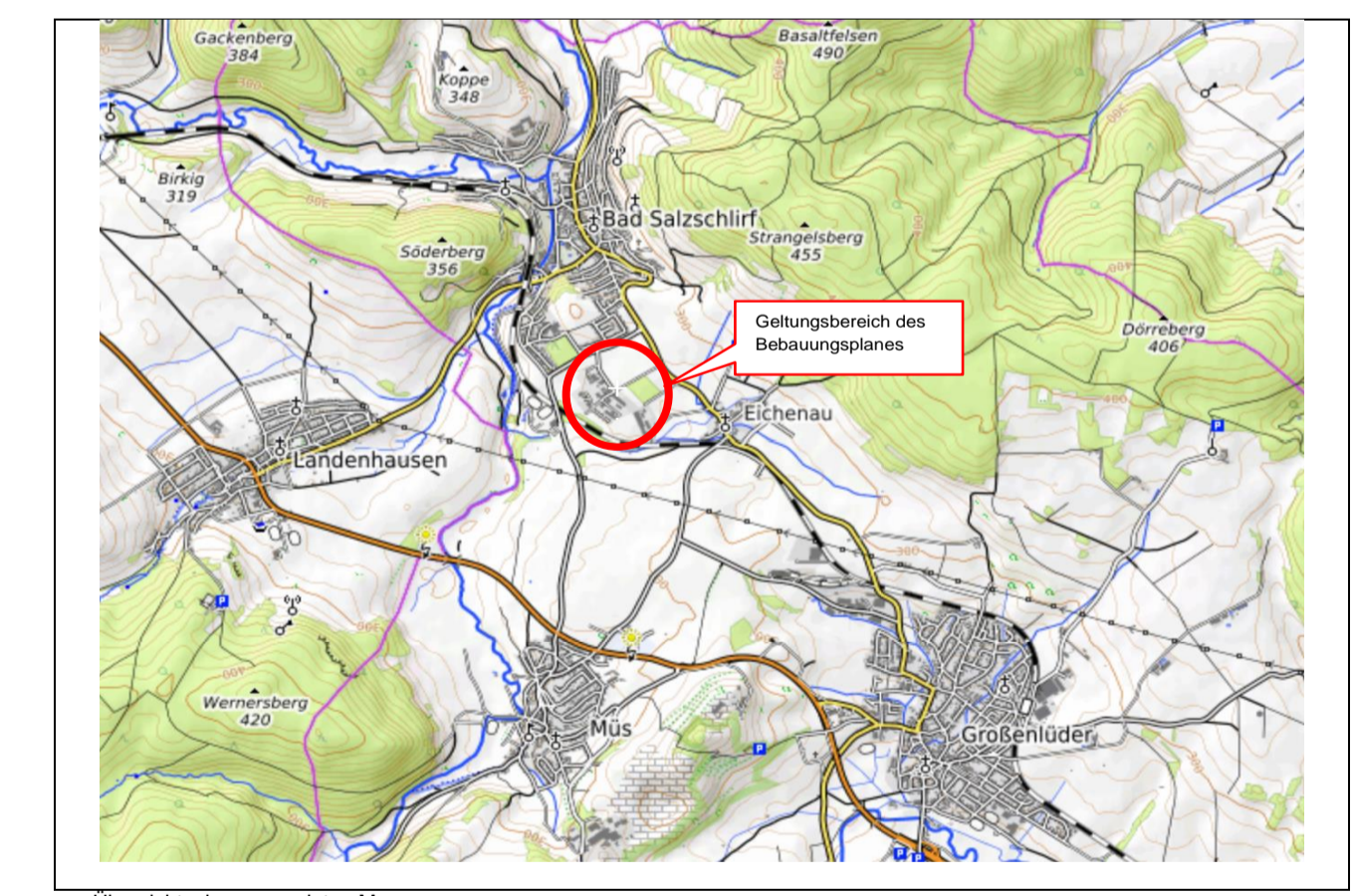
**5. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes**


Der Satzungsbeschluss des interkommunalen Bebauungsplanes der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ wurde am \_\_\_\_ 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der interkommunale Bebauungsplan der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ tritt mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_ 2023 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der interkommunale Bebauungsplan der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“ zu jedermanns Einsicht in den Gemeindeverwaltungen, Abteilung Bauamt, bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Salzschlirf, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Salzschlirf  
Matthias Küber (Bürgermeister)  
Großenzluder, den ..... Gemeindevorstand der Gemeinde Großenzluder  
Florian Fritsch (Bürgermeister)

**Interkommunaler Bebauungsplan der Gemeinden Bad Salzschlirf und Großenzluder Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Steinhaupt“**



<p><b>Gemeinde Großenzluder</b></p> <p>St.-Georg-Str. 2 36137 Großenzluder</p> <p>Telefon (06648) 95000 Fax (06648) 950095</p> <p>Maßstab: 1 : 1000 Vorentwurf</p> <p><b>PLANUNGSBÜRO BECKER</b> Dipl.-Ing. Andreas Becker Architekt – Stadtplaner (AKH) Höhenweg 34 36041 Fulda T. 0661 - 20 60 22 90 F. 0661 - 20 60 22 91 E-Mail: arch.becker@gmx.de</p>	 <p><b>Gemeinde Bad Salzschlirf</b></p> <p>Lindenstraße 6 36364 Bad Salzschlirf</p> <p>Telefon (06648)– 22 66 Fax (06648)– 23 68</p> <p>Datum: Im Oktober 2023 Bearbeitet: BE / GR</p> <p>Dipl.-Ing. Ulrich Gropp Landschaftsarchitekt 0404</p> <p>Landwehr 11 36100 Petersberg T. 0661 – 69092 F. 0661 – 69053 M. ug@gropp-landschaftsarchitekt.de</p>
---	--