TEIL A **PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8.592,1 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[1.1] Das mit GI gekennzeichnete Gebiet wird als "Industriegebiet" gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

[1.2] GI — Industriegebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO]

[1.3] Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (Zwei Prozent der GRZ).

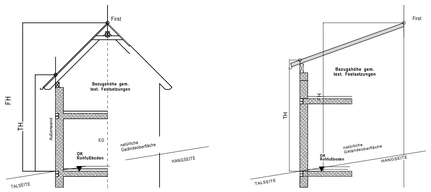
[1.4] Mineralöltankstellung und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

[1.5] Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die im Plan angegebenen Außenwandhöhen beschreiben das maximale Abstandsmaß von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Technische erforderliche Aufbauten, Kamine, Schornsteine, Masten und Hochsiloanlagen dürfen hiervon bis zu einer Gesamthöhe von 20,0 Meter abweichen. Vordächer sind darüber hinaus auch im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

[2.2] Die in der Planzeichnung dargestellte Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt das Maß der Bebauung.



Firsthöhe (FH):
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe (TH):
Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in abweichender Bauweise (a) zulässig. Die abweichende Bauweise wird durch Stellung der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand bestimmt. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen wird nicht begrenzt.

[3.2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[3.3] Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
überbaubare Grundstücksfläche

[3.4] Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit notwendigen Zufahrten und Wegen max. 40 Prozent der nicht überbaubaren Flächen befestigt werden und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[4.1] Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

[4.2] Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden.

[4.3] Einzelbaum- bzw. Strauchpflanzung

[4.4] Die Standorte der Bäume und Sträucher gelten als Signatur, die Standorte können um +/-10 Meter von der Plandarstellung abweichen. Hinweis: Bei den Bepflanzungen sind die (ggf. doppelten) Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Hessen zu beachten.

5. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

[5.1] 65 / 2 / 50 — Flurstücksgrenze

[5.2] 27 / 2 — Flurstücksbezeichnung

[5.3] Flurbegrenzung

[5.4] Gebäude; inkl. Hausnummer

[5.5] Bemaßung

[5.6] Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachgestaltung [FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach]	

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

[6.1] In dem Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien auf den Dachflächen ist auch in Form von Aufdachanlagen zulässig.

[6.2] Die Dachneigung für Pultdächer in den Gewerbegebieten (GE) darf max. 25 Grad betragen, bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 5 Grad bis 40 Grad zulässig.

[6.3] Bei der Errichtung von Gebäuden sind die notwendigen baulichen Voraussetzungen und sonstigen technischen Maßnahmen zu treffen, dass auf mindestens 50 Prozent der Dachflächen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien aus Sonneneinstrahlung (Photovoltaik und/ oder Solarthermie) montiert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

7. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[7.1] Zur Abgrenzung der nicht öffentlichen Grundstücke untereinander ist zukünftig je ein 2,50 m breiter Gehölzstreifen entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten Strauch- und Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Unterbrechungen für Zufahrten und Zugänge untereinander sind zulässig.

[7.2] Es wird empfohlen kleinkronige Gehölze auf dem Grundstück anzupflanzen.

[7.3] Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Grundsätzlich sind alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation außer großkronige Baumarten zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

BÄUME
Feld-Ahorn - Acer campestre
Vogelkirsche - Prunus avium
Salweide - Salix caprea
Eberesche - Sorbus aucuparia
Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

STRÄUCHER | HECKEN
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogynaflexivigata
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Schlehe - Prunus spinosa
Himbeere - Rubus ideaus
Feld-Rose - Rosa arvensis
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

8. BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[8.1] Es wird empfohlen, die Wandflächen der Gebäude dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

[8.2] Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens acht Zentimeter zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Oberlichter, Vordächer sowie Dachterrassen.

TEIL B **PLANZEICHNUNG** - NACH DER ÄNDERUNG

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

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** [§ 2 BauGB]
Beschluss vom: 13. 07. 2021
Öffentlich bekannt gemacht:

2. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.

3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt.

4. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 1 BauGB):**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB):**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **SATZUNGSBESCHLUSS: (§ 10 BauGB)**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. **INKRAFTSETZUNG**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplanes mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem.§ 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtig ung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach§ 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem.§ 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Volkmarsen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach§ 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

9. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

[9.1] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.

TEIL C **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** [§ 9 Abs. 6 BauGB]

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

ARTENSCHUTZ

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Für eine "insektenschonende" Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) einzusetzen.

DENKMALSCHUTZ

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).

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

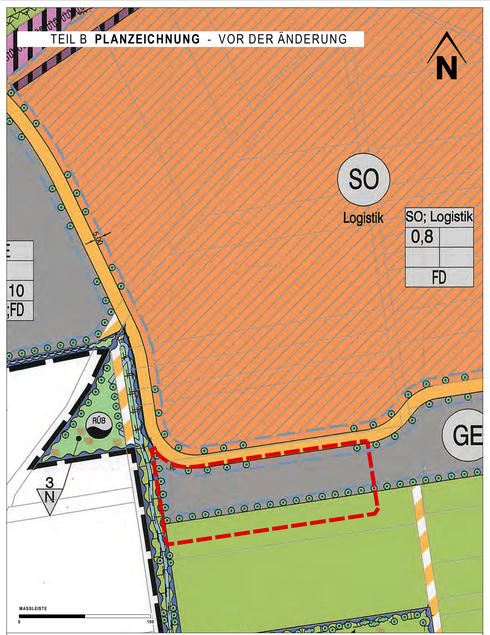
WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß der Grundsatzuanforderungen nach § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten und zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck - Frankenberg anzuzeigen (§ 40 AwSV).

Der betreffende Bereich des Bebauungsplanes liegt Innerhalb folgender zu Gunsten der Stadt Volkmarsen ausgewiesenen Wasserschutzgebiete:

- weitere Zone III A für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Engelsgrund", amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 11.03.1971 (StAnz. 15/1971 S.657)
- weitere Zone III A für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Kleiner Tenlenberg", amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 29.03.1982 (StAnz. 16/1982 S. 818)

TEIL B **PLANZEICHNUNG** - VOR DER ÄNDERUNG



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg" der Stadt Volkmarsen vom 29.11.2013 (Datum der Bekanntmachung)

Alle Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg" werden außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen derr 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg" ersetzt. Rechtsgültigkeit haben ausschließlich die aufgeführten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg".

PLANZEICHENERKLÄRUNG - VOR DER ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

nicht überbaubare Grundstückfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

SO — Sondergebiet, hier: Logistik

GE — Gewerbegebiete

Nachrichtliche Darstellung: Grenze FFH-Gebiet

Nachrichtliche Darstellung: Grenze NSG

Nachrichtliche Darstellung: Grenze WSG

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Traufhöhe TH (Traufhöhe FH (SH HI)	
Dachform	

SO; Logistik	
0,8	
FD	

FD= Flachdach

GE	
0,8	
8,0	10
SD,PD,FD	

SD= Satteldach; PD= Pultdach; KD= Kreuzdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen / Zweckbestimmung: Feldweg

Bahnanlage Bestand

Bahnanlage Planung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Größe ca. 31,00 ha)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

99 / 13 — Flurstücksnummer

RÜB — Regenüberlaufbecken / Grünfläche / Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Landwirtschaft

Einzelbaum- bzw. Strauchpflanzungen
(Die Standorte der Bäume und Sträucher gelten als Signatur, die Standorte können um +/- 10 m von der Plandarstellung abweichen.)
Hinweis: Bei den Bepflanzungen sind die (ggf. doppelten) Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Hessen zu beachten.

naturnah gestaltetes Gewässer

Stein- bzw. Totholzhaufen

Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand)

Baubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand)

Sichtdreieck (nur nachrichtliche Darstellung)

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

Unterirdische Hauptversorgungsleitung

Gasdruckreglerstation

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrt

1 — Nutzungsregelungen

1 — Schaffung von Kleinstrukturen

1 — Extensive Grünlandnutzung oder Bodenbearbeitung mit leichtem Grubber oder Spätenrollegge

2 — Eine Mulchmahd in der Frostperiode

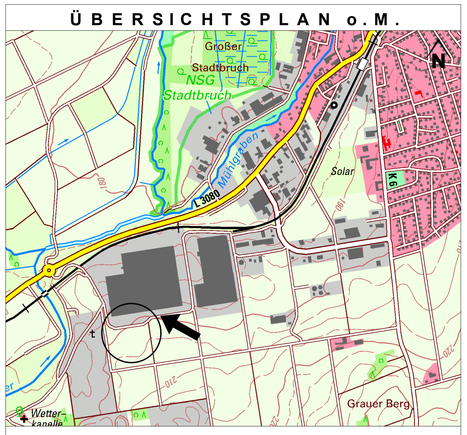
3 — Einmal im Jahr Mahd oder Bodenbearbeitung mit leichtem Grubber oder Spatenrollegge, Zielartensc

4 — Stein- bzw. Totholzhaufen

5 — Temporäre Flachwasserzonen, Tiefe max. 50 cm

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg"

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



STADT VOLKMARSEN

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbe- und Logistikgebiet am Wetterweg"
Kernstadt

VORENTWURF

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB |

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794
PLANUNG: 13. 09. 2021
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker

Im Auftrag der
STADT VOLKMARSEN
Steinweg 29
34471 Volkmarsen