



2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 (1) Im Industriegebiet (GI) sind entsprechend dem § 1 (5) und (6) BauNVO folgende Nutzungen nach § 9 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässig:
 - Tankstellen.
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen.
 Gemäß § 9 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe.
 (2) Nur Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise zulässig:
 - Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
 - Brennstoffe,
 - Reifen,
 - Fahrräder,
 - Gartenbedarfe,
 - Autos, Autoteile,
 - Möbel,
 - Elektrogroßgeräte,
 - Teppichböden und Bodenbeläge.
 (3) Darüber hinaus ist ausnahmsweise die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfläche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
 (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,8), Baumassenzahl (8,0) sowie die maximal zulässige Firsthöhe (8,00 m) festgesetzt.
 (2) Einzel stehende Werbeflyer dürfen eine maximale Höhe von 13,50 m nicht überschreiten.
 (2) Bezugsfläche für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das natürlich anstehende Gelände und die oberste Kante der fertigen Dachkonstruktion bzw. Mastspitze, bei Flachdachgebäuden die Höhe der Attika.

2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 (1) Im Industriegebiet gilt gem. § 22 (4) die abweichende Bauweise (a). Hier ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig. Darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.
 (2) Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 (3) Im Bereich der Bauverbotszone zur Bundesstraße 27 sind gem. FStrG § 9 Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 (1) Die Verkehrsflächen gliedern sich nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nach den Erfordernissen der StVO herzurichten sind. Die Profilplanung bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten.
 (2) Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über den Wendehammer und die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen aller Art (für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation u.a) sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 (1) Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzarten vorzunehmen (s.a. Gehölzliste im Anhang der Begründung).
 (2) Die Gehölzpflanzungen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind entsprechend mit Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zur Abschirmung des Industriegebietes zur angrenzenden offenen Landschaft und Nachbarflächen auszubilden. Dabei ist mindestens alle 20,0 m ein Laubbäum mindestens 2. Ordnung zu pflanzen.
 (3) Die nicht überbauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit Hecken und Anpflanzungen gemäß Artenliste (s. Anhang zur Begründung) anzulegen. Der Anteil der Baum- und Strauchpflanzungen soll mindestens 30 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen betragen.
 (4) Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 (5) Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°, die nicht untergeordnet sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn statt dessen eine Nutzung mit Solaranlagen erfolgt.

2.7 Temporäre Festsetzungen (§ 9 (2), Nr. 1 BauGB)
 (1) Die in der Planzeichnung gesondert dargestellten temporären Festsetzungen gelten bis zu dem Zeitpunkt, wenn auf den Grundstücken (Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 51, Flurstücke 112/2, 114/2 und 194/2) eine industrielle Nutzung vertraglich vorbereitet ist und die Nutzung der solaren Strahlungsenergie eingestellt wurde.
 (2) Für den Zeitraum der temporären Festsetzungen ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom durch Solarenergie zulässig, die mit dem Boden verankert sind.
 (3) Für den Zeitraum der temporären Festsetzungen ist die Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 10,0 m mit Solaranlagen zulässig. Vorbehaltlich der Genehmigung durch den Straßenbausträger wird die Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße B 27 im Abschnitt der Flurstücke 112/2 und 114/2, temporär auf 10 m reduziert.
 Die Überschreitung der südlichen Baugrenze ist bis zu einem Abstand von 3,0 m zum Flurstück 205/7 zulässig.
 (4) Für den Zeitraum der temporären Festsetzungen ist die Befestigung der Wegeparzelle Flurstück 85/21 bis zum Flurstück 114/2 zulässig, um die Erschließung der Grundstücke zu sichern, die als Photovoltaikanlagen genutzt werden. Nach Erlöschen der temporären Festsetzungen ist die Befestigung des Weges zurückzubauen.
 (5) Für den Zeitraum der temporären Festsetzungen sind die Anpflanzungen an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze in dem Abschnitt der Flurstücke 112/2 und 114/2, anteilig auf Flurstück 194/2, ausgesetzt.
 (6) Nachdem für den Bereich der Grundstücke 112/2, 114/2 und Teilfläche des Flurstücks 194/2 eine industrielle Nutzung vertraglich vereinbart worden ist, gelten insgesamt die Festsetzungen der Folgenutzung.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dächer
 Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°, die nicht untergeordnet sind, sind zu begrünen und/oder mit Solaranlagen zu belegen.

3.2 Fassaden
 Für die Farbgebung der Fassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle, weit sichtbare Farben sowie spiegelnde und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

3.3 Oberflächengestaltung
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fach- und sachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern.
 (2) Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung oder ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.
 (3) Lagerflächen, private Wegeflächen bzw. Stellplätze sind - soweit funktional und wasserrechtlich möglich - mit breitflächigem Pflaster, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen, das anfallende Wasser ist vor Ort zu versickern.

3.4 Einfriedungen
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Holz- und Metallzäune und/oder lebende Hecken nur in mindestens 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der vor der Einfriedung liegende Streifen ist als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.5 Werbeanlagen
 (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 (2) Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht übersteigen.
 (3) Leuchtreklame und laufende Schriftbänder sind unzulässig.
 (4) Einzel stehende Werbeflyer sind in den Flächen für Anpflanzungen unzulässig.

3.6 Solarenergie
 Solaranlagen sind als Auf-Dach- und Fassaden-Anlagen zulässig. Selbstständig stehende, auch nachgeführte Anlagen sind außerhalb der Gültigkeit der festgesetzten Regelungen gem. § 9 (2) BauGB, Festsetzung 2.7, nur für die Versorgung des Gebietes zulässig. Bei Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhen um bis zu 1,0 m durch die Solaranlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Archäologischer Denkmalschutz
 Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Bad Sooden-Allendorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten/Bodenschutz
 (1) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.
 (2) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.
 (3) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.
 (4) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.

4.3 Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG
 Es sind insbesondere bei Rodungsmaßnahmen die Bestimmungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, insbesondere die Brut- und Setzzeiten.

4.4 Stellplatzsatzung
 Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Sooden-Allendorf ist anzuwenden und einzuhalten.

4.5 Festsetzungen
 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 für Bauausführende zu beachten.
 (1) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.
 (2) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.
 (3) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.
 (4) Ergebnisse der Bodenschadensuntersuchung sind dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu übermitteln.

Gemeinde Bad Sooden-Allendorf
 Gemarkung Bad Sooden-Allendorf
 Flur 51
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Eschwege, den

Amt für Bodenmanagement Homberg/Etze
 Im Auftrag

Schäfers

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Bad Sooden-Allendorf:

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37/218 Witzhausen - Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de.de

Stadt Bad Sooden-Allendorf
 Werra-Meißner-Kreis

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Industriegebiet Zone II", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben über die Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit den Hinweisen amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Industriegebiet Zone II", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, am als Satzung **beschlossen**.

Bad Sooden-Allendorf, den

.....
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Industriegebiet Zone II", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf am beschlossenen Satzung.

Bad Sooden-Allendorf, den

.....
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Bad Sooden-Allendorf, den

.....
 Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete - § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert § 16 u. 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 18 BauNVO; FH = Firsthöhe

Baumassenzahl (BMZ) als Höchstwert § 16 u. 21 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Flurstücksgrenze

Bemaßung in Metern

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	GI	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8 a	Firsthöhe in Metern
Baumassenzahl (BMZ)	8,0 FH = 8,00	

Vorentwurf

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Industriegebiet Zone II" Gemarkung Bad Sooden-Allendorf

Maßstab 1 : 1.000 Stand 30.10.2020

