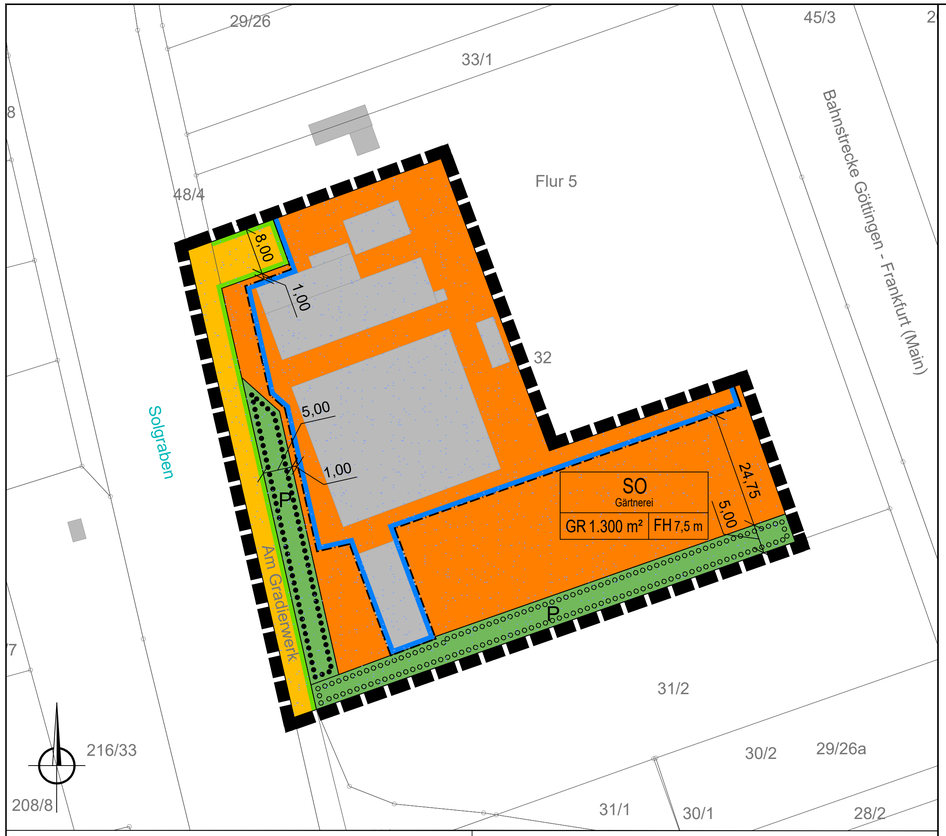


1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

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

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

SO Gärtnerei — Sonstige Sondergebiete - Gärtnerei (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.300 m² — Grundfläche - GR - als Höchstwert, (§§ 16 u. 19 BauNVO)

FH 7,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert, §§ 16 u. 18 BauNVO; FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

P — Private Grünfläche, Fläche zum Erhalt, Anpflanzen

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

5,00 — Bemaßung in Metern -m- (Beispiel)

72/18 — Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB

Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung

GR = Grundfläche

SO Gärtnerei | GR 1.300 m² | FH 7,5 m

FH = Firsthöhe

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SOGÄRTNEREI – sonstiges Sondergebiet: „Gärtnerei“ (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung und dem Betrieb eines Zucht- und Erwerbsgartenbaubetriebs zur Pflanzenproduktion.

(2) Zulässig sind:

1. Anlagen und Gebäude, die der Hauptnutzung (Zucht- und Erwerbsgartenbaubetrieb) dienen, insbesondere Gewächshäuser, Kultur- und Freiflächen, Betriebsgebäude sowie betriebsbezogene Lagerräume und -flächen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Räume und Einrichtungen für den betriebseigenen Abverkauf von auf dem Gelände gezüchteten und erzeugten Produkte an Endverbraucher und gewerbliche Wiederverkäufer. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 35 m² begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Die maximale Firsthöhe (FH) bis zur höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion = maximale Oberkante (OK) bis zur höchsten Stelle der fertigen Attika der baulichen Anlagen wird auf 7,50 m festgesetzt.

(2) Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das HQ 100 = 148,54 m üNN + Freibord von 0,50 m = 149,04 m üNN. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss muss mindestens die Höhe von 149,04 m üNN aufweisen.

(3) Ein Überschreiten der maximalen Firsthöhe (FH) / maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist zulässig. Solaranlagen dürfen die maximale Firsthöhe (FH) / maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bei einer Anbringung auf den Dachflächen um bis zu 1,50 m überschreiten.

(4) Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) wird auf 1.300 m² festgesetzt. Sie umfasst die Grundflächen der hochbaulichen Hauptanlagen.

(5) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Folientunnel bis 6,0 m Firsthöhe im gesamten Sondergebiet – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – allgemein zulässig.

2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 und § 11 (2) BauNVO)

Außenbeleuchtung

(1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen im Bereich von 500-600 nm, gelbgrüner Bereich, bzw. 2600 K, warmweiß, zu verwenden.

(2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

(3) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand auf den zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln und zu unterhalten. Die Fläche ist alle 2 bis 3 Jahre zu mähen; das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Überfahrungen, Ablagerungen oder sonstige intensive Nutzungen sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist eine mindestens dreireihig versetzt gepflanzte Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der in der Begründung beigefügten Pflanzliste (Qualität 2xv, Höhe 60–100 cm) im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

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

3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken des Geltungsbereichs zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.

(2) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

3.2 Solarenergie

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und nur als In- und/oder Aufdachanlage oder Fassadenanlage unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 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 alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

(2) Altlasten - Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei der Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Fortsetzung...

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Gehölzschnitte in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Das Material ist bis zum 10. Mai und ab 01. November unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände manuell und ohne die Flächen zu befahren zu entfernen. Das Roden der Wurzelstöcke ist nur zwischen 10. Mai und 01. November eines Jahres zulässig.

(4) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen vollständig innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78 b WHG ist entsprechend zu beachten.

(5) Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Stadtgärtnerei“ tritt der ent-sprechende Teilgeltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der derzeit gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Stadtgärtnerei", 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. § 13 (2) mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (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. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekanntgemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Stadtgärtnerei", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, am ..... als Satzung **beschlossen**.

Bad Sooden-Allendorf, den .....

.....
Hix
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Stadtgärtnerei", Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf am ..... beschlossenen Satzung.

Bad Sooden-Allendorf, den .....

.....
Hix
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 .....

.....
Hix
Bürgermeister

Gemeinde
Gemarkung — Bad Sooden-Allendorf
Flur — Bad Sooden-Allendorf
Maßstab — 5
1 : 500

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

Homberg (Efze), den .....

Amt für Bodenmanagement Homberg/Efze
Im Auftrag

.....

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Bad Sooden-Allendorf

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen • Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 • Email: info@planung-henke.de.de

Stadt Bad Sooden-Allendorf
Werra-Meißner-Kreis

Vorentwurf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Stadtgärtnerei" Gemarkung Bad Sooden-Allendorf

Maßstab 1 : 500 — Stand 08/2026

