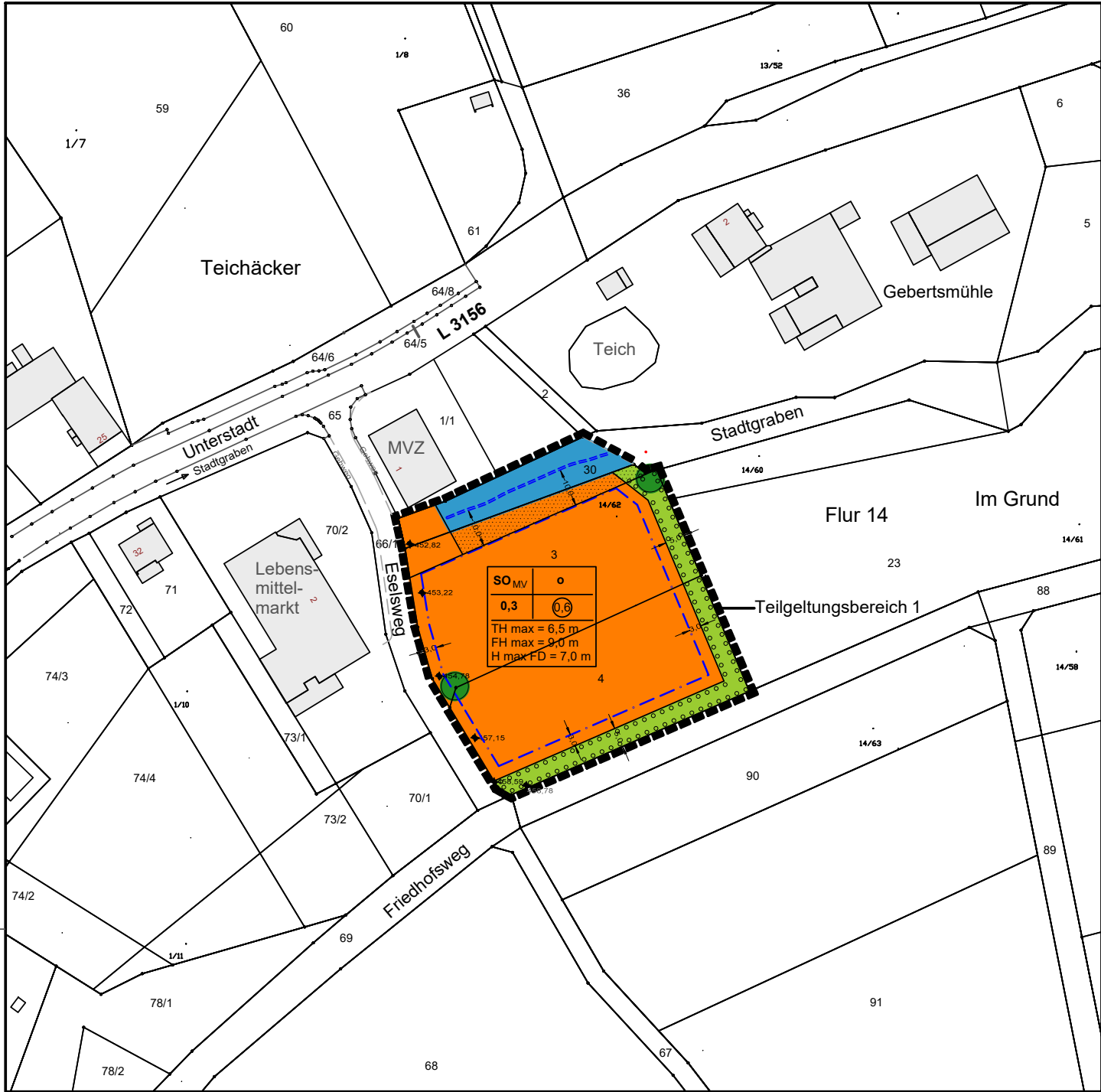




Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zeichenerklärung (Teilgeltungsbereich 1)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

SO MV - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Medizinische Versorgungseinrichtungen"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

TH max Maximale Traufhöhe der Gebäude über der natürlichen Geländehöhe

FH max Maximale Firsthöhe der Gebäude über der natürlichen Geländehöhe

H max Maximale Gebäudehöhe über der natürlichen Geländehöhe bei Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Gebäudehöhen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 a BauGB)

Private Grünflächen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Stadtgraben / Wasserlinie

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzungen Nr. 1.5)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 HWG zu beachten.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung Teilgeltungsbereich 1

Erläuterungen

→ 5,0 → Maßlinie (in Meter)

457,15 Bestandshöhen (Übernahme der vorhandenen Höhenpunkte aus dem Bebauungsplan Nr. 6 "Eselsweg" von 2011)

Hinweise

Insektenschutz

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei einer neu geplanten Außenbeleuchtung (Straßenbeleuchtung, Beleuchtung der Betriebsgrundstücke) nur insektenfreundliche Leuchtmittel - wie beispielsweise LED-Leuchtmittel - zu verwenden.

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel ist auf maximal 3.000 Kelvin zu beschränken.

Es sind vollständig geschlossene Leuchtengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchten). Auf die Empfehlungen in der Broschüre "Nachhaltige Außenbeleuchtung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das BfN-Skript "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung - des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende", "Boden - damit ihr Garten funktioniert" sowie die Maßnahmensteckbriefe des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie "Bodenkundliche Baubegleitung" und "Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort" zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz:

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Auf folgende einschlägige DIN-Normen zum Bodenschutz wird hingewiesen:

DIN 19731 Verwendung von Bodenmaterial

DIN 19839 Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben

DIN 18300 Erdarbeiten

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Textfestsetzungen (Teilgeltungsbereich 1)

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zweckbestimmung: "Medizinische Versorgungseinrichtungen"

Zulässig sind alle Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen. Zulässig sind insbesondere:

- Praxen für Physiotherapie und Arztpraxen
- Apotheken
- Ergänzungen und Erweiterungen zu den vorhandenen Nutzungen des Medizinischen Versorgungszentrums.
- Gebäude und Räume für heilkundliche freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind in räumlich untergeordnetem Umfang.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100 % überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

- Die Bauweise richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Pflanzflächen sind als Gebietsrandabpflanzung mindestens 10 einheimische standortgerechte Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und zu pflegen.
- In den Pflanzflächen sind als Gebietsrandabpflanzung mindestens 30 einheimische standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 40 bis 60 cm zu pflanzen und zu pflegen.
- Die Grenzabstände für Baum- und Strauchpflanzungen nach dem elften Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung

- Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen etc.) ist in versickerungsfähigen Materialien wie Schotterrasen, Rasenlinier, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Porenpflaster oder vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.
- Die Verwendung von Glas- und Steinschüttungen ("Schottergärten") zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist unzulässig.

1.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung der nach zu ergänzenden Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den § 2 ff BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Bebauungsplanes am 20.11.2025 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Öffentlichkeit ist vom 22.06.2026 bis zum 24.07.2026 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.
Die frühzeitige Beteiligung ist am 17.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am TT.MM.JJJJ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ förmlich an der Planung beteiligt worden.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Schwarzenborn, den

Der Magistrat:

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft und anschließend den Bebauungsplan mit Begründung am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

Schwarzenborn, den

Der Magistrat:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Inkraft.

Schwarzenborn, den

Der Magistrat:

Stadt Schwarzenborn

Bebauungsplan Nr. 6 "Mischgebiet Eselsweg" - 1. Änderung -



Dipl.-Ing. Joachim Gellisch
Entwerfer
36277 Schwarzenberg
Tel.: 05529-91455
geos-stadtplanung@t-online.de



M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Frühzeitige Beteiligungen	04.05.2026
Öffentliche Auslegung / förmliche TÖB-Beteiligung	
Satzungsbeschluss	