



Schnitt A - A  
M 1 : 500 / 500

### Zeichenerklärung

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

**SO<sub>Pharma</sub>** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: "Betrieb für Veterinär- / Human-Pharmazie; Körper- / Tierpflege; Tierernährung- / Nahrungsergänzungsprodukte"

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

**0,6** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)  
**1,2** Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

**TH max** Maximale Traufhöhe der Gebäude über der mittleren natürlichen Geländehöhe  
**FH max** Maximale Firsthöhe der Gebäude über der mittleren natürlichen Geländehöhe  
**H max** Maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Silos) über der mittleren natürlichen Geländehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhen	Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

--- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Bereich für Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen - Zweckbestimmungen:  
① Feldgehölz / Baugebietseingrünung  
② Extensivwiese / Blühstreifen

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

○ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

● Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

--- Plangebietsgrenze

Erläuterungen

--- Maßlinie (in Meter)

506 Höhenlinien Bestand (üNN)

Whs Wohngebäude

### Textfestsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Sondergebiet "Pharma" zulässig sind
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Laboreinrichtungen
  - Produktions- und Lagergebäude
  - Maschinenhallen
  - Lagerplätze

Stellplätze und Garagen

- Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen für PKW nur für den durch die im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

- Im Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Räume für freie Berufe

- Im Sondergebiet sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässig.

Nebenanlagen

- Im Sondergebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig.
- Im SO sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht mitzurechnen.
- Im SO darf die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie befestigte Betriebs-, Hof- und Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

##### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge und -breite 50 m überschreiten darf.

##### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen

- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
- Notwendige Stellplätze im Sinne von § 44 Abs. 1 HBO i. V. m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Bauliche Anlagen zur Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

- Die Befestigung der Freiflächen ist soweit wie möglich in versickerungsfähigen Materialien wie Schotterrassen, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Porenpflaster, Drainbeton, Drainsplitt oder vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit betriebliche Belange und Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.
- Die ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser ist im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises abzustimmen.

1.5.2 Anlage eines Blühstreifens

- Auf der Fläche (2) ist ein Blühstreifen als Pufferzone zwischen dem Feldgehölz und dem Sondergebiet anzulegen.
- Die zu verwendende Saatgutmischung muss die "Veitshöchheimer-Bienenweide" oder "Blühflächen-Lebensraum 1" enthalten.
- Aussaatstärke: 1 g / m<sup>2</sup>.
- Die Einsaat ist alle 5 Jahre zu erneuern.
- Außer der Bestellmaßnahme ist keine weitere Bearbeitung der Fläche vorzunehmen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel auf die Fläche aufgebracht werden.

##### 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Die privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (3) sind vollständig mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
  - Es sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und zu pflegen.
  - Es sind mindestens 50 Sträucher mit einer Wuchshöhe von 60 - 80 cm zu pflanzen und zu pflegen.

1.6.2 Erhaltung der Bepflanzung

- Die vorhandene Feldgehölzhecke (1) ist zu erhalten und zu pflegen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Werbeanlagen  
Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind unzulässig.

### 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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

#### Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Haupt-, Finanz- und Bauausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 03.04.2020 in einer Eilentscheidung durch Umlaufbeschluss auf der Grundlage des § 51 a HGO beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Öffentlichkeit ist vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.  
Die frühzeitige Beteiligung ist am 21.10.2020 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 Nachbar-gemeinden sind vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

#### Beschluss über den Planentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

#### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 06.04.2021 bis zum 10.05.2021 öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2021 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 Nachbar-gemeinden sind vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 förmlich an der Planung beteiligt worden.

#### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.05.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

13. Sep. 2021

Schwarzenborn, den

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Magistrat:

#### Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

13. Sep. 2021

Schwarzenborn, den

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Magistrat:

# Stadt Schwarzenborn Bebauungsplan Nr. 9

## Sondergebiet "Betrieb für Veterinär- / Human-Pharmazie; Körper- / Tierpflege; Tierernährung- / Nahrungsergänzungsprodukte"

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	30.09.2020
Frühzeitige Beteiligungen	30.09.2020
Öffentliche Auslegung / förmliche TÖB-Beteiligung	14.01.2021
Satzungsbeschluss	12.05.2021

**GEOS**  
Dipl.-Ing. Jochen Gerlach  
Erdmännchen Straße 19  
36277 Schwarzenborn  
Tel.: 05202-9114-0  
geos-stadtplanung@t-online.de



M 1 : 1.000