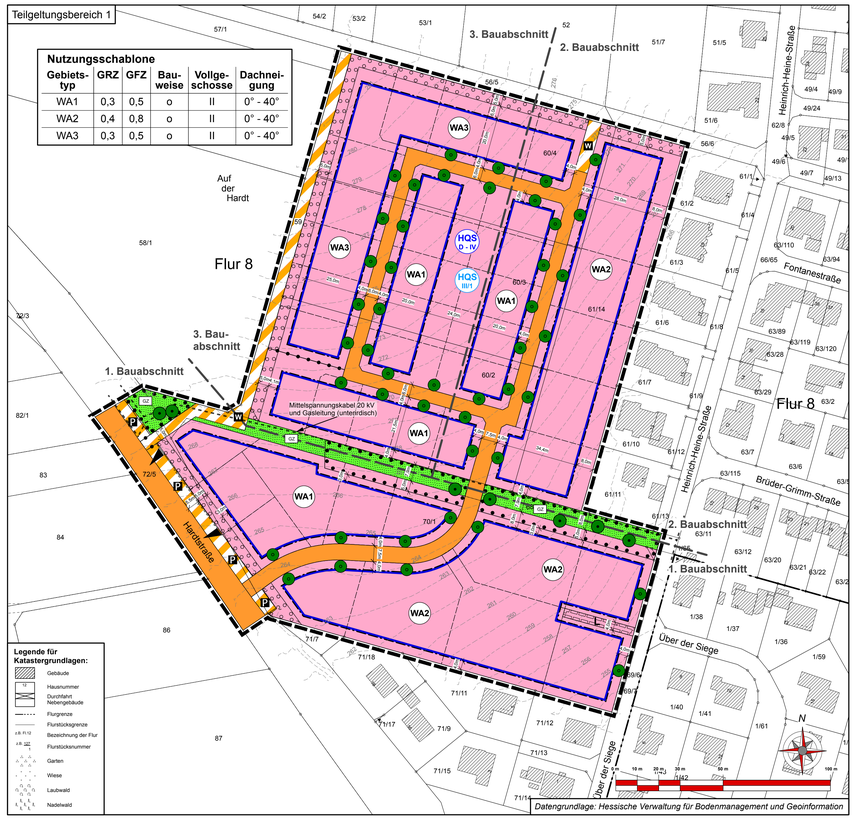
Gemeinde Bad Zwesten
Kerngemeinde Bad Zwesten

Bebauungsplan Nr. 3b "An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung"

Teilgeltungsbereich 1

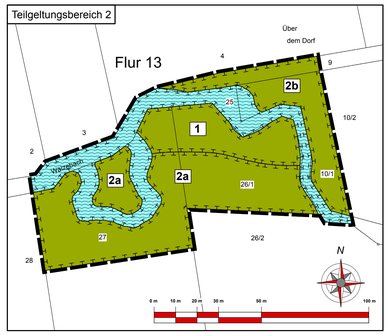


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Nutzungsschablone

Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Bau-weise	Vollge-schosse	Dachnei-gung
WA1	0,3	0,5	o	II	0° - 40°
WA2	0,4	0,8	o	II	0° - 40°
WA3	0,3	0,5	o	II	0° - 40°

Teilgeltungsbereich 2



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ — Geschossflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

0°- 15° — Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche
Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Grünzug

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anpflanzen)
(Einzelbaum zu erhalten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Mittelspannungskabel 20 kV und Gasleitung (unterirdisch)
Verlauf schematisch nach: Energie Waldeck-Frankenberg GmbH

HQS D - IV — Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D, qualitative Schutzzone IV des Hess. Staatsbades Bad Wildungen

HQS III/1 — Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone III/1 der Heilquelle "Alter Löwensprudel"

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

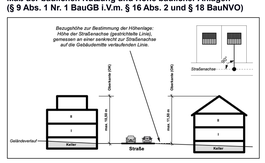
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:
1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)



1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern (mit einer Dachneigung ab 5°) eine Firsthöhe (FH) von 11,50 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.2.2 Gebäude mit Flachdach (mit einer Dachneigung bis 5°) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m (Oberkante des Gebäudes im obersten Geschoss: Attika) nicht überschreiten.

1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

1.2.4 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen und Solaranlagen).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,0 m auf einer Länge von maximal 50 % der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Die mit dem Buchstaben "L" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der erschlossenen Eigentümer der Grundstücke zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Abwasserleitungen / Versorgungsleitungen zu verlegen und zu betreiben.

1.6 Einfahrtbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Innerhalb des in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Einfahrtbereiches sind erforderliche Grundstückszufahrten durch den als „öffentliche Parkplatzfläche" festgesetzten Bereich zulässig. Erforderliche Grundstückszufahrten sind weiterhin innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Randeingrünung zulässig.
Die Breite der notwendigen Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Maß zu beschränken und darf maximal 5,0 Meter betragen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 16, Nr. 18 und Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.7.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.7.3 Fußwege, private Hof-, Wege- und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.7.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in je mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheiben anzupflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperren und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Standortabweichung von bis zu 5,0 m sind zulässig.

1.7.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

1.7.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind als begrünte Offenbodenfläche anzulegen.
Die Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern intensiv einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind als begrünte Offenbodenfläche zu erhalten. Vorhandene standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Zwingend erforderliche Fällungen (z.B. im Zuge der Verkehrssicherungspflichten) und abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertiger Gehölze innerhalb der Fläche zu ersetzen.
Die Anlage von Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig.

1.7.8 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche - Grünzug" ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.
Bestehende standortgerechte Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortgerechter Gehölze zu ersetzen.
Die Anlage von Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen
Hinweis: Die hydraulischen Anforderungen an den Hochwasserschutz der Ortslage sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

1.7.9 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche ist der Gewässerlauf des Wölzebachs um eine Gewässerschleife zu erweitern und naturnah der freien Gewässerentwicklung zu überlassen.
Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, bei abgängigen Gehölzen ist am Ort die freie Sukzession zuzulassen.

1.7.10 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten und mit Maßnahmennummer 1 gekennzeichneten Fläche ist ein tieferliegender Vorlandbereich herzustellen.
Dabei sind die Ufergehölze inkl. ihrer Wurzelteller auszusparen und zu erhalten, bei abgängigen Gehölzen ist am Ort die freie Sukzession zuzulassen.
Die Rohbodenflächen sind mit einer kräuterreichen Feuchtwiesenmischung gesicherter gebietseigener Herkunft einzusäen und dauerhaft extensiv als Heuwiese (Feuchtwiese) zu entwickeln.

1.7.11 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten und mit Maßnahmennummer 2a und 2b gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft extensiv als Heuwiese (Frischwiese) zu entwickeln.
Innerhalb der mit Maßnahmennummer 2b gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Erdwalls zulässig. Dieser ist mit einer kräuterreichen Frischwiesenmischung gesicherter gebietseigener Herkunft einzusäen und dauerhaft extensiv als Heuwiese (Frischwiese) zu entwickeln.

1.8 Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

2. Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

2.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

2.2 Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 7 m^3 zu errichten. Das erforderliche Retentionsvolumen beträgt mind. 3 m^3. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

3.1 Dachgestaltung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 - 3) beträgt die zulässige Dachneigung 0° - 40°.
Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind mindestens extensiv zu begrünen.
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 15° sind in gedeckten Farbtönen in grau, schwarz, rot oder braun auszuführen.

3.2 Einfriedungen
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:
• Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
• Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
• Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

3.3 Stützmauern
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.
Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

3.4 Ausschluss von Schottergärten
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 qm Fläche sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes.
Ausgenommen sind darüber hinaus „echte" Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler
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).

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4.3 Bodenschutz
Eine bodenkundlichen Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.
Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:
• Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
• Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

4.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.
• Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
• Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
• den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).
Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.
Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.
Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

4.5 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

4.6 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)
Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Beilagen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beiläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4.7 Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb folgender festgesetzten Heilquellenschutzgebiete:
• Quantitative Schutzzone D sowie qualitative Schutzzone IV des mit Verordnung vom 22.06.1 977 (StAnz. 31/77, S. 1 543) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS) für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg.
• Qualitative Schutzzone 111/1 des mit Verordnung vom 22.03.2001 /StAnz. 25/01 S. 2287) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel" in der Gemarkung Zwesten zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten, Schwalm-Eder-Kreis.

4.8 Baubegleitende Maßnahmen zum Boden-, Arten- und Biotopschutz
Bei Baumaßnahmen sind die Brut- und Setzzeiten zu berücksichtigen.
Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der zu erhaltenden Gehölzbestände, den Artenschutzanforderungen sowie dem Ausmaß von Bodeneingriffen in Hanglage (Erosionsgefährdung) ist rechtzeitig eine ökologische und eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

4.9 Kampfmittelbelastung
Sofern im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (ansässig beim Regierungspräsidium Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de) unverzüglich zu verständigen.

4.10 Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Gemeindeverwaltung Bad Zwesten, Bauverwaltung, zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE
Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

5.1 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
Humulus lupulus - Echter Hopfen
Spaliersobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

5.2 Obstgehölze
Äpfel :

Bismarckapfel	*Landsberger Renette*
Bittenfelder Sämling	*Muskatrenette*
Blenheimer	*Oldenburger*
Bohnapfel	*Ontario*
Brauner Matapfel	*Orleans Renette*
Brettacher	*Rheinischer Bohnapfel*
Danziger Kantapfel	*Rheinischer Winterrambour*
Freiherr v. Berlepsch	*Rote Stennrenette*
Gelber Edelapfel	*Roter Booskop*
Gelber Richard	*Schafsnase*
Gloster	*Schneeapfel*
Hauxapfel	*Schöne aus Nordhausen*
Herrenapfel	*Schöner von Booskop*
Jakob Lebel	*Winterrambour*
Kaiser Wilhelm	*Winterzitronenapfel*

5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche

5.4 Sträucher
Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **21.09.2023** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3b "An der Hardt" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **31.05.2024**.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung **vom 03.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **31.05.2024**.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **28.05.2024** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 03.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024** aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltbericht **vom 21.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025.** Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **18.07.2025**.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **17.07.2025** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 21.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am __.__.____ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Bad Zwesten, den

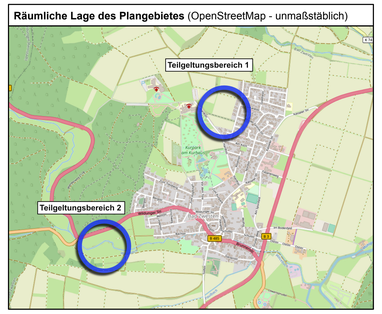
7. AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Urkunde mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gemeinde Bad Zwesten, den

8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Bad Zwesten, den

Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Gemeinde Bad Zwesten
Kerngemeinde Bad Zwesten

Bebauungsplan Nr. 3b
"An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung"

Planungsstand: 08/2025	**Satzungsexemplar**

bearb.: K. Hütten, Dipl.-Ing.	gez.: Schweinfest	gepr.: K. Hütten, Dipl.-Ing

Datei: BPL_AnderHardt-Aend_Planurkunde.vwx	Plangröße: 0,9 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35396 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen