

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
- - - - -
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 sowie Abs. 6 BauGB)
  - Gemeinbedarf (überbaubar)
  - Gemeinbedarf (nicht überbaubar)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - GH max Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
- - - - -
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
  - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "PV-Anlagen"
- Bestandsdarstellungen der Katastergrundlage**
  - Flurstücksgrenze
  - 23/5 Flurstücksnummer
  - Gebäude

Verfahrensvermerke

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am ..... 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Nahwärme Frankenhain" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	
Schwalmstadt, den .....	..... Bürgermeister
<b>ANHÖRUNGSVERMERK</b>	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... 2024 bis einschließlich ..... 2024 stattgefunden.	
Schwalmstadt, den .....	..... Bürgermeister
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am ..... 2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Schwalmstadt, den .....	..... Bürgermeister
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Schwalmstadt, den .....	..... Bürgermeister
<b>INKRAFTTRETEN</b>	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.	
Schwalmstadt, den .....	..... Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**"Feuerwehr Frankenhain"**  
**der Stadt Schwalmstadt**  
**- Vorentwurf -**

Maßstab: 1:1000	25. Juni 2024
 Stadtverwaltung Schwalmstadt Marktplatz 1 34613 Schwalmstadt	Bearbeitung: 

**Bebauungsplan Nr. 4 „Feuerwehr Frankenhain“,**  
Stadt Schwalmstadt, OT Frankenhain

**Textliche Festsetzungen**  
**- Vorentwurf -**

Stand: 25. Juni 2024



Stadt Schwalmstadt  
Marktplatz 1  
34613 Schwalmstadt

Bearbeitung:



Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel | [www.ebenevier.de](http://www.ebenevier.de)  
Michael linker und Sebastian Stürzel

# **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

### **1.1 Fläche für Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die örtliche Feuerwehr. Zulässig sind Gerätehäuser, Fahrzeughallen mit Einstellplätzen, Übungs- und Alarmhof, Sozialtrakt und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen sowie Aufstell- und Übungsflächen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung ist die natürliche Geländehöhe. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt.

## **3. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze, die zum Betrieb und zur Nutzung des Feuerwehrgerätehaus benötigt werden, sind in der als Gemeinbedarf festgesetzte überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ zulässig.

## **4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „PV-Anlage“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „PV-Anlage“ ist die

Errichtung von Photovoltaikanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Die Grünfläche und Freiflächen zwischen und unter den Solarmodulreihen sind weiterhin extensiv zu begrünen.

## **5. Dachbegrünung**

Dachflächen sind auf mindestens 60% ihrer Fläche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation und einer Substratdicke von mindestens 8 cm zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen, Wartungswege u.ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Von der festgesetzten Dachbegrünung nicht ausgenommen sind die Flächen von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweis Nr. 5). Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

## **6. Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche zulässig.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

## **§ 1 Dachgestaltung**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

## **§ 2 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle,

temperaturreduzierende Materialien zu verwenden (Farbspektrum Rot-, Braun-, und Beigetöne).

### **§ 3 Werbeanlagen und insektenfreundliche Beleuchtung** (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bodendenkmäler**

Bodenfunde sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Schwalmstadt oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.

### **2. Blendwirkung**

Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer durch Solaranlagen ist mit Verweis auf § 16 HBO auszuschließen.

### **3. Bodenschutz**

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

### **4. Brandschutz**

Auf die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u. ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

**5. Dachbegrünung**

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten