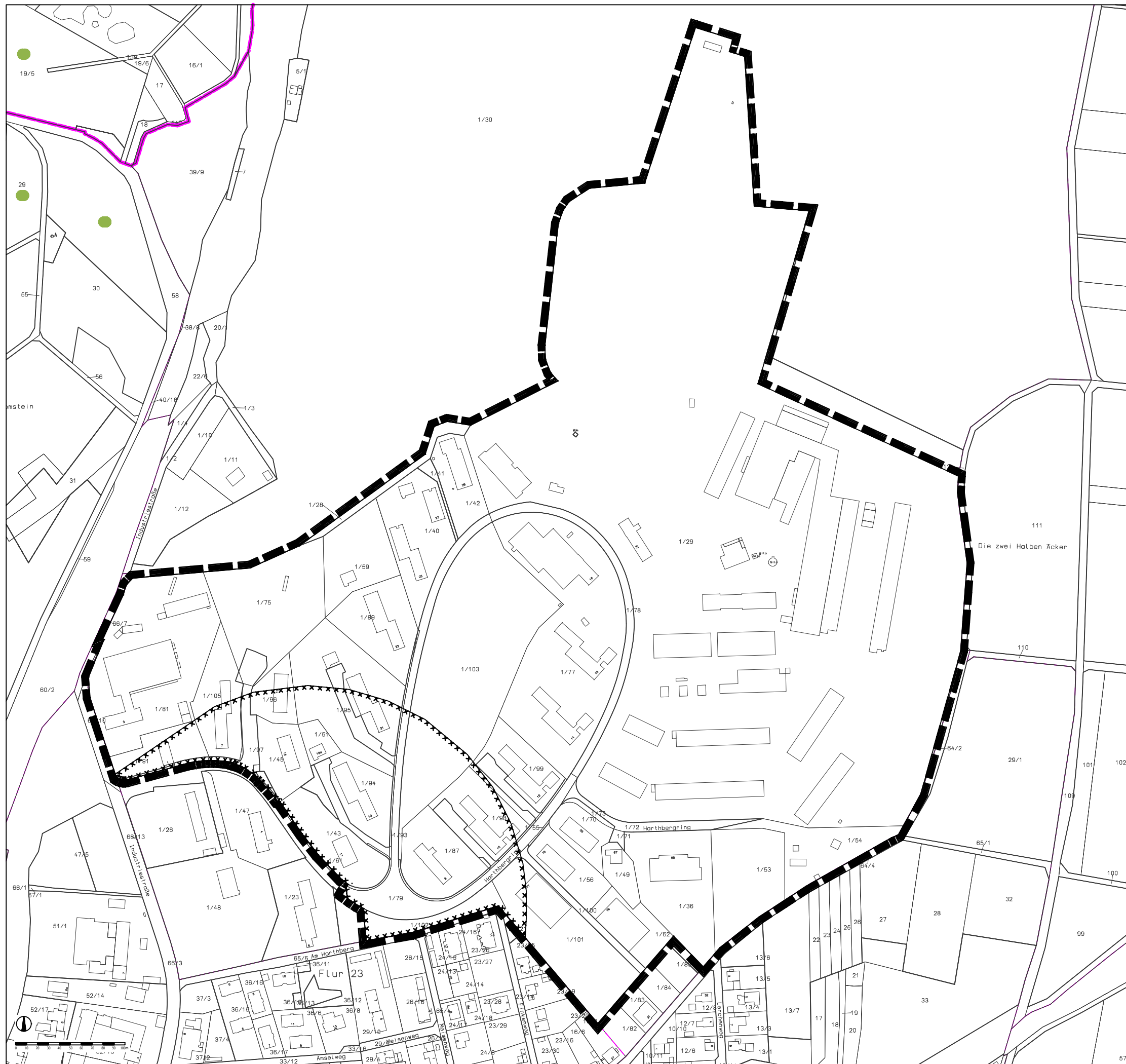




PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Nachrichtliche Darstellungen

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind: Bombenabwurfgebiet

 90/1 Flurstück und Flurstücksnummer

 Flurgrenze und -nummer

Bebauungsplan Nr. 44
der Stadt Schwalmstadt
"Am Harthberg"
1. Änderung und Teilaufhebung
Stadtteil Treysa



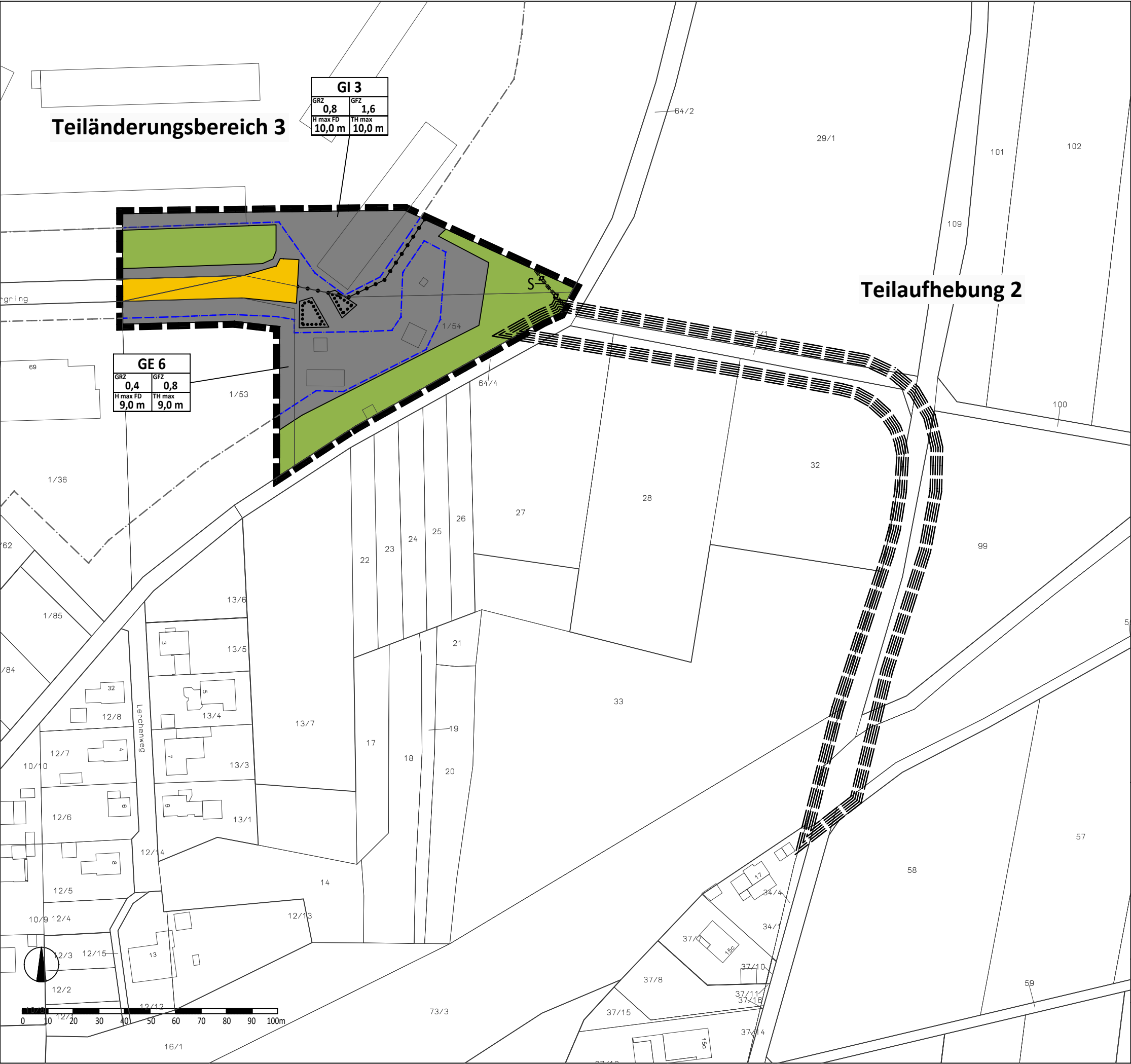
-ENTWURF-

Änderungsbereich Text

Maßstab:
1: 3.500 in DIN A3

Datum:
22.10.2025

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gewerbegebiet mit Teilbaugebietsbezeichnung
- Industriegebiet mit Teilbaugebietsbezeichnung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

- H max FD Maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern
- TH max Maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Private Grünfläche
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

- Baugrenze außerhalb des Änderungsbereichs (nachrichtliche Darstellung)
- Flurstück und Flurstücksnummer
- Flurgrenze und -nummer
- Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen

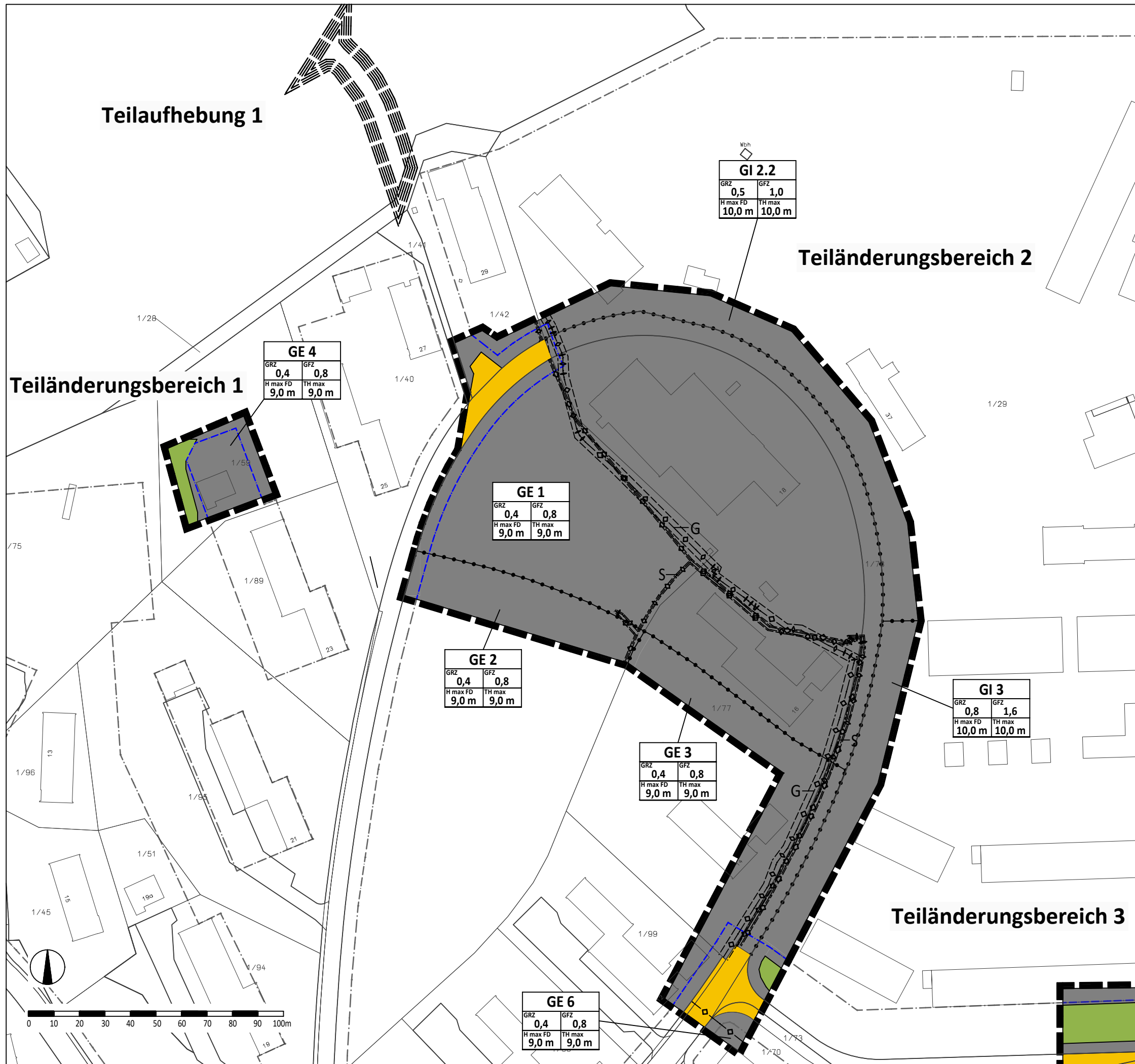
**Bebauungsplan Nr. 44
der Stadt Schwalmstadt
"Am Harthberg"**
**1. Änderung und Teilaufhebung
Stadtteil Treysa**



**-ENTWURF-
Zeichnerische Änderung Ost**

Maßstab: **1: 1.500 in DIN A3** Datum: **22.10.2025**

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GE.** Gewerbegebiet mit Teilbaugebietsbezeichnung
- GI.** Industriegebiet mit Teilbaugebietsbezeichnung

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl

- H max FD** Maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern
- TH max** Maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Private Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

- Baugrenze außerhalb des Änderungsbereichs
- Flurstück und Flurstücksnummer
- Flurgrenze und -nummer
- Gasversorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen

Bebauungsplan Nr. 44
der Stadt Schwalmstadt
"Am Harthberg"
1. Änderung und Teilaufhebung
Stadtteil Treysa



-ENTWURF-
Zeichnerische Änderung West

Maßstab:
1: 1.500 in DIN A3

Datum:
22.10.2025

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69

Stadt Schwalmstadt

Bebauungsplan Nr. 44 "Am Harthberg", 1. Änderung Schwalmstadt-Treysa

-Entwurf- 22.10.2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Die folgende textliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Harthberg“ ergänzt und konkretisiert die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Änderungsbereichs. Die übrigen textlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs gelten unverändert fort. Ergänzt werden zudem Hinweise bezüglich des Artenschutzes, möglicher Altlastenvorkommen und der teilweisen Lage in einem Bombenabwurfgebiet.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 + 9 BauNVO)

Innerhalb des Änderungsbereichs sind die in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 + 9 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (kirchliche und soziale Einrichtungen) unzulässig. Ebenso unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ebenfalls unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2 HINWEISE

2.1 Die Bestimmungen des Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

2.1.1 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen mit Verweis auf § 44 BNatSchG außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

2.1.2 Reptilienzaun und Umweltbaubegleitung zum Schutz von Reptilien

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ist das Baufeld im GE 6 im Teiländerungsbereich 3 vor Beginn der Bauphase (s. 2.1.3) durch

einen Reptilienschutzzaun hin abzugrenzen, um eine potentielle Gefährdung von Individuen während der Bauphase zu vermeiden (CEF-Maßnahme). Als Folienzaun ist entweder eine PE-Gewebeplane (ca. 200 g/m²) oder eine PVC-Plane (ca. 600 g/m²) mit einer Höhe von ca. 50 cm zu verwenden. Die Plane ist so straff am Boden anzubringen, dass ein Unterlaufen nicht möglich ist. Vor Beginn der Baufelddräumung ist der betroffene Bereich durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu kontrollieren. Gegebenenfalls vorgefundenen streng geschützte Tierarten (Zauneidechse) oder auch besonders geschützte Arten sind in geeignete Habitate jenseits des Schutzzaunes zu bringen.

2.1.3 Bauzeitenregelung zum Schutz von Reptilien

Sofern notwendige Rückschnitts- und Rodungsmaßnahmen sowie Räumungs- und Erdarbeiten im GE 6 im Teiländerungsbereich 3 erfolgen, müssen diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) außerhalb der jahreszeitlichen Aktivitätsphase streng geschützter Reptilien, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März eines Jahres, stattfinden. Die im Baufeld befindlichen Vegetationsaufwüchse müssen in dieser Zeit zurückgeschnitten werden, um ein späteres Absammeln der Tiere durch eine UBB zu erleichtern. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.

2.1.4 Installation von Nistkästen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) und zur vorlaufenden Kompensation (CEF-Maßnahme) von Verlusten potenzieller Quartiere in dem Bestandsgebäude sind an geeigneten Standorten im Teiländerungsbereich 3 insgesamt drei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installation ist vor Beginn geplanter Bauarbeiten und außerhalb des Brutzeitraums vorzunehmen.

2.1.5 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Die Regelungen des § 35 HeNatG sind zu beachten.

2.1.6 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden. Die Regelungen des § 40 BNatSchG sind zu beachten.

2.1.7 Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit

Zur Wahrung der Nahrungsquellenverfügbarkeit innerhalb des GE 6 im Teiländerungsbereich 3 für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Stieglitz wird eine Pflanzung heimischer, regionaler Blütenpflanzen und Sträucher empfohlen, die für diese Arten als Nahrungsquelle geeignet sind. Hier wäre beispielsweise die Blühmischung „Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann, angereichert mit Pflanzenarten speziell für Sämereien fressende Vögel (wie z. B. Wilde Karde (*Dipsacus follonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*)) geeignet. Die Blütenstände

sollten im Herbst stehen bleiben, um die Samen als Nahrung zu erhalten.

2.1.8 Integration von Nisthilfen an Gebäuden

Um für gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter empfohlen (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).

2.2 Aufgrund der Vornutzung als Kasernenstandort muss bei Gebäudeabrissen oder Eingriffen in den Boden mit dem Anfall von belastetem Bodenaushub gerechnet werden. Eine orientierende Untersuchung des Grundstücks bzw. der Fläche auf nutzungsspezifische Schadstoffe ist daher vor Beginn von Bodenarbeiten/Entsiegelungsmaßnahmen grundsätzlich zu empfehlen.

2.3 Teile des Änderungsbereichs (s. Planzeichnung) befinden sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln in diesem Teilbereich muss grundsätzlich ausgegangen werden. Bei bodeneingreifenden Maßnahmen ist vor Beginn der geplanten Arbeiten (Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen) eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) des Geländes bis in eine Tiefe von 5 Metern (ab GOK II.WK) erforderlich. Zum weiteren Vorgehen siehe Begründung Kap. 1.3.