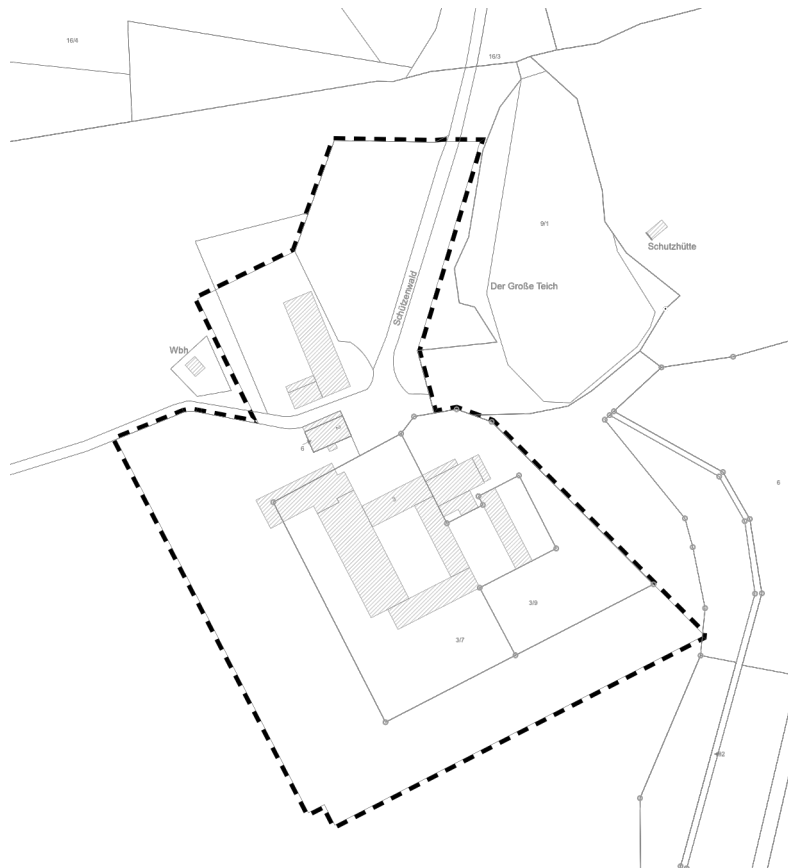


Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“, der Stadt Schwalmstadt, OT Ziegenhain

Textliche Festsetzungen **- Entwurf -**

Stand: 04. September 2026



Stadt Schwalmstadt
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt

Bearbeitung:



Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 **Fläche für Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzung durch eingetragene Vereine zu kulturellen, sozialen, sportlichen oder gemeinschaftlichen Zwecken dienen und den gemeinwohlbezogenen Nutzungszweck in den Vordergrund stellen.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet „Bildung, Gesundheit und Soziales“**

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Nachnutzung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes für Einrichtungen und Nutzungen der Bildung, des Gesundheits- und Sozialwesens sowie hiermit vereinbare institutionelle und dienstleistungsbezogene Nutzungen.

Zulässig sind insbesondere:

- Ausbildungs-, Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Unterrichts-, Praxis-, Seminar- und Büroräume,
- medizinische, gesundheitliche und soziale Einrichtungen und Dienstleistungen,
- schulische und kulturelle Einrichtungen,
- Verwaltungs-, Büro-, Archiv-, Lager- und Technikflächen, soweit diese mit der Zweckbestimmung und dem besonderen Standortcharakter vereinbar sind,
- Gemeinschafts- und Sozialräume im Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen, soweit sie in einem funktionalen Zusammenhang mit den im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen stehen und
- Wohnnutzungen in Form von Wohnheim- oder Internatsunterkünften für Auszubildende, Schulungsteilnehmende oder vergleichbare Nutzergruppen, soweit die Unterbringung zeitlich und funktional einer im Sondergebiet zulässigen Einrichtung zugeordnet ist, sowie eine Eigentümer- oder Hausmeisterwohnung.

Eine hiervon unabhängige dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

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)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 1 m zulässig.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten und deren Einhausungen und Stützmauern,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehaute Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze einschließlich Ausstattung sowie
- zulässige Überschreitungen der Baugrenzen (Auskragungen) gemäß Festsetzung Nr. 3.1.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist die Vorhaltung von 15 Wohnmobilstellplätzen zur vorübergehenden Übernachtung zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig.

Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser und Wohnwagen ist nicht zulässig.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

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

5.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die bestehenden Schießanlagen innerhalb der privaten Waldfläche sind als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze unzulässig.

6. Grünfestsetzungen, private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Zu erhaltende Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zu erhalten und landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind zulässig:

- die Beibehaltung öffentlicher Wege (z. B. Fuß- und Radwege),
- Rettungs- und Aufstellflächen und
- Kinderspielflächen, Spielplätze, Rasenspielflächen und Sitzmöblierungen.

6.3 Private Grünfläche „Randeingrünung“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a i. V. m. § 8 und § 91 HBO)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Grünstrukturen und der natürliche Saum zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Wegeverbindungen und Zufahrten zulässig und auf ein Höchstmaß von 10,5 % der Gesamtfläche zu beschränken.

6.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs sowie der natürliche Saum und Waldbereich dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

7. Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche der Gebäude, ab einer zusammenhängenden Dachnutzfläche von 20 m² zu installieren.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 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 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u. a., sind

nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, 35037 Marburg) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. 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. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Schützenwald“ (WSG-ID 634-090). Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3. Waldflächen / Waldumwandlung

Die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften oder vorübergehenden Nutzungsänderung bedarf gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG einer gesonderten forstrechtlichen Genehmigung. Die erforderlichen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

4. Altlasten

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen (§ 4 HAltBodSchG). Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.

5. Brandschutz

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden und dauerhaft freizuhalten. Sie sind so zu befestigen und zu bemessen,

dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 16 t befahren werden können. Die nach den vorgenannten Regelwerken erforderlichen Mindestbreiten und sonstigen Anforderungen sind zu beachten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung nachzuweisen. Die erforderliche Löschwassermenge sowie die Leistungsfähigkeit, Lage und Ausführung der Löschwasserentnahmestellen sind unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Soweit die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Umfang aus der öffentlichen Wasserversorgung bereitgestellt werden kann, sind geeignete ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung, beispielsweise Löschwasserzisternen, vorzusehen. Die örtlich zuständige Feuerwehr bzw. die zuständige Brandschutzdienststelle ist bei der weiteren Erschließungs- und Objektplanung hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes frühzeitig einzubeziehen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG, sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Bauarbeiten, Arbeiten an Gehölzen und potenziellen Brut- und Quartierstrukturen sind zeitlich so zu steuern, dass Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind. Gehölzarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit, artspezifisch nach Untersuchung und Freigabe. Abweichungen sind nur bei fachgutachterlich bestätigter Abwesenheit brütender Vögel bzw. besetzter Quartiere und nach Freigabe durch die ÖBB zulässig. Für Arbeiten an bekannten bzw. verdächtigen Fledermaus- oder Gebäudebrüterstandorten sind artspezifische Sperr- und Schonzeiten einzuhalten.

V1 – Schutz der Fledermausquartiere und ergänzende Bestandserfassung

Vor Abriss, Teilabriss oder wesentlichen Eingriffen in Dächer, Fassaden, Spalten, Hohlräume und sonstige potenzielle Quartierstrukturen des ehemaligen Klinikkomplexes ist eine vollständige, jahreszeitlich geeignete Quartieruntersuchung durchzuführen. Bis zur abschließenden Bewertung sind die nachgewiesenen und potenziellen Quartierstrukturen zu erhalten. Das Maßnahmenkonzept ist auf die konkret festgestellten Quartierfunktionen abzustimmen.

V2 – Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung

Arbeiten an nachgewiesenen oder potenziellen Fledermausquartieren dürfen erst nach fachgutachterlicher Kontrolle, Festlegung artspezifischer Zeitfenster und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen. Individuen sind vor Verletzung, Tötung und Einschluss zu schützen. Die ökologische Baubegleitung dokumentiert Kontrollen, Freigaben und die Umsetzung der Maßnahmen und stimmt erforderliche Anpassungen

mit der zuständigen Naturschutzbehörde ab. Die allgemeinen Vorgaben für Gehölzarbeiten und Brutvögel bleiben unberührt. Bau- und rückbaurelevante Eingriffe sind durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu begleiten.

V3 – Lichtmanagement

Außen- und Baustellenbeleuchtung ist bedarfsgerecht, zielgerichtet und vollständig abgeschirmt auszuführen. Eine Abstrahlung in angrenzende Wald-, Saum- und Gewässerbereiche sowie oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden.

Dauerbeleuchtung und unnötige Nacharbeiten sind auf das sicherheits- und betriebsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Anforderungen des § 35 HeNatG sind zu beachten.

V4 – Dauerhafte Amphibienleiteinrichtung

Entlang der nachgewiesenen Wanderkorridore an der Zufahrtsstraße und den fachlich relevanten Parkplatzrändern ist eine feste, beidseitige Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen herzustellen. Die Anlage muss Tiere lückenlos zu den Durchlässen führen, an Zufahrten und Endpunkten funktionsgerecht anschließen und während der Wanderungszeit frei von Bewuchs, Ablagerungen und sonstigen Barrieren gehalten werden. Sie ist vor Aufnahme bzw. Intensivierung der planbedingten Nutzung funktionsfähig herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wirksamkeit ist nach Herstellung zunächst während der Wanderungsperioden zu kontrollieren und ggf. festgestellte Defizite unverzüglich zu beseitigen.

CEF – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse

Soweit die ergänzende Quartieruntersuchung ergibt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Planung beschädigt oder zerstört werden und ihre ökologische Funktion nicht ohne weitere Maßnahmen erhalten bleibt, sind art- und funktionsbezogene CEF-Maßnahmen vor Beginn des Eingriffs wirksam herzustellen.

7. Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt.

8. Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Leitungsanlagen sind im Zuge der weiteren Planungen / Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich zu berücksichtigen. Vor Erd- und Bauarbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen und die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger zu beachten. Die konkrete Sicherung, Anpassung oder gegebenenfalls Verlegung vorhandener Leitungen ist im

Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit den Leitungsträgern abzustimmen.

IV. Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am 07. März 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Schützenwald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.	
Schwalmstadt, den	 Bürgermeister
ANHÖRUNGSVERMERK	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.	
Schwalmstadt, den	 Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am 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
SATZUNGSBESCHLUSS	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Schwalmstadt, den	 Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Schwalmstadt, den	 Bürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Schwalmstadt, den	 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 370), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110 S. 37).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023 S. 473, 475).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. 2016 S. 211).