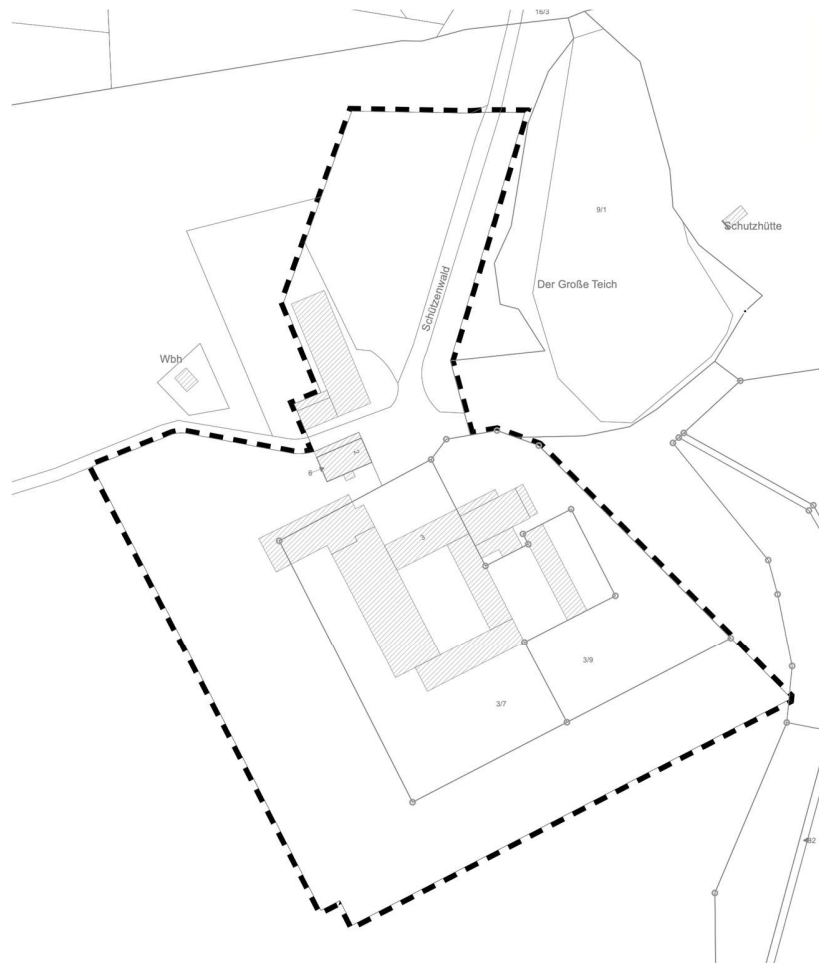


**Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“,
der Stadt Schwalmstadt, OT Ziegenhain**

Textliche Festsetzungen
- Vorentwurf –

Stand: 17. November 2025



Stadt Schwalmstadt
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt

Bearbeitung:

ebene⁴
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de
Michael Linker und Luisa Billmeyer

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.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Bildung und medizinische Ausbildung

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient ausschließlich dem Zweck der beruflichen Aus-, Fort- und Weiterbildung in medizinischen, pflegerischen sowie diesen verwandten Fachbereichen.

Zulässig sind ausschließlich bauliche und sonstige Anlagen, die funktional und organisatorisch dem besonderen Zweck des Sondergebiets zugeordnet sind. Hierzu gehören insbesondere:

- Ausbildungs-, Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Unterrichts-, Praxis-, Seminar- und Büroräume,
- Verwaltungs-, Archiv-, Lager- und Technikflächen im funktionalen Zusammenhang mit den Ausbildungs- und Schulungseinrichtungen,
- Wohnnutzungen in Form von Internatsunterkünften für Auszubildende, die sich in einer Ausbildung befinden, die durch die im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen getragen oder unterstützt wird,
- Gemeinschafts- und Sozialräume im Zusammenhang mit der Internatsunterbringung,
- eine Hausmeisterwohnung.

Eine dauerhafte Wohnnutzung über die Dauer der Ausbildung hinaus ist mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung planungsrechtlich ausgeschlossen.

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)

Die Zahl der Vollgeschosse ist laut 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 Einfriedungen und 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 eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern,
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze einschl. Ausstattung,
- Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind, sowie
- zulässige Überschreitungen der Baugrenzen (Auskragungen) gemäß Festsetzung Nr. 3.1.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

5. 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)

5.1 Zu erhaltende Bäume

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

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

5.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b 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.

5.3 Private Grünfläche „Randeingrünung“

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

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

5.4 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.

6. 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 zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt.

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.

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. Nachrichtliche Übernahme & 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.

3. 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-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

4. Bauzeitenregelung (artenschutzrechtliche Maßnahme)

Bauarbeiten, Arbeiten an Gehölzen und potentiellen Brut-/Quartierstrukturen sind zeitlich so zu steuern, dass Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind. Gehölzarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit; Abweichungen sind nur bei fachgutachterlich bestätigter Abwesenheit brütender Vögel bzw. besetzter Quartiere und nach Freigabe durch die ÖBB zulässig. Für Arbeiten an bekannten/verdächtigen Fledermaus- oder Gebäudebrüterstandorten sind artspezifische Sperr- und Schonzeiten einzuhalten; deren Festlegung erfolgt im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

5. Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Für sämtliche bau- bzw. rückbaurelevanten Arbeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist eine ÖBB zu bestellen. Aufgaben: artenschutzfachliche Einweisung, Freigaben für Arbeiten an Fassaden/Dächern, Kontrolle von Verschlüssen und Exklusionsmaßnahmen, Schutz besonders sensibler Bereiche, Dokumentation sowie Abstimmung mit den Genehmigungs- und Naturschutzbehörden. Die ÖBB bestätigt in geeigneter Form die ordnungsgemäße Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

6. Licht- und Baustellenmanagement

Während Bau- und Betriebsphasen ist insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen (gerichtete, blendarme Leuchten, geringe Farbtemperaturen, Vermeidung von Dauer- und Aufwärtslicht; bevorzugt Steuerung über Bewegungs-/Zeitschalter). Baustellen sind so zu organisieren, dass Störungen minimiert werden (Materiallagerung außerhalb Wurzelräume, Vermeidung unnötiger Nachtarbeiten). Für temporäre Wasser-/Erdarbeiten ist der Schutz saisonaler Amphibienwanderungen zu berücksichtigen.

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
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Schwalmstadt, den Bürgermeister