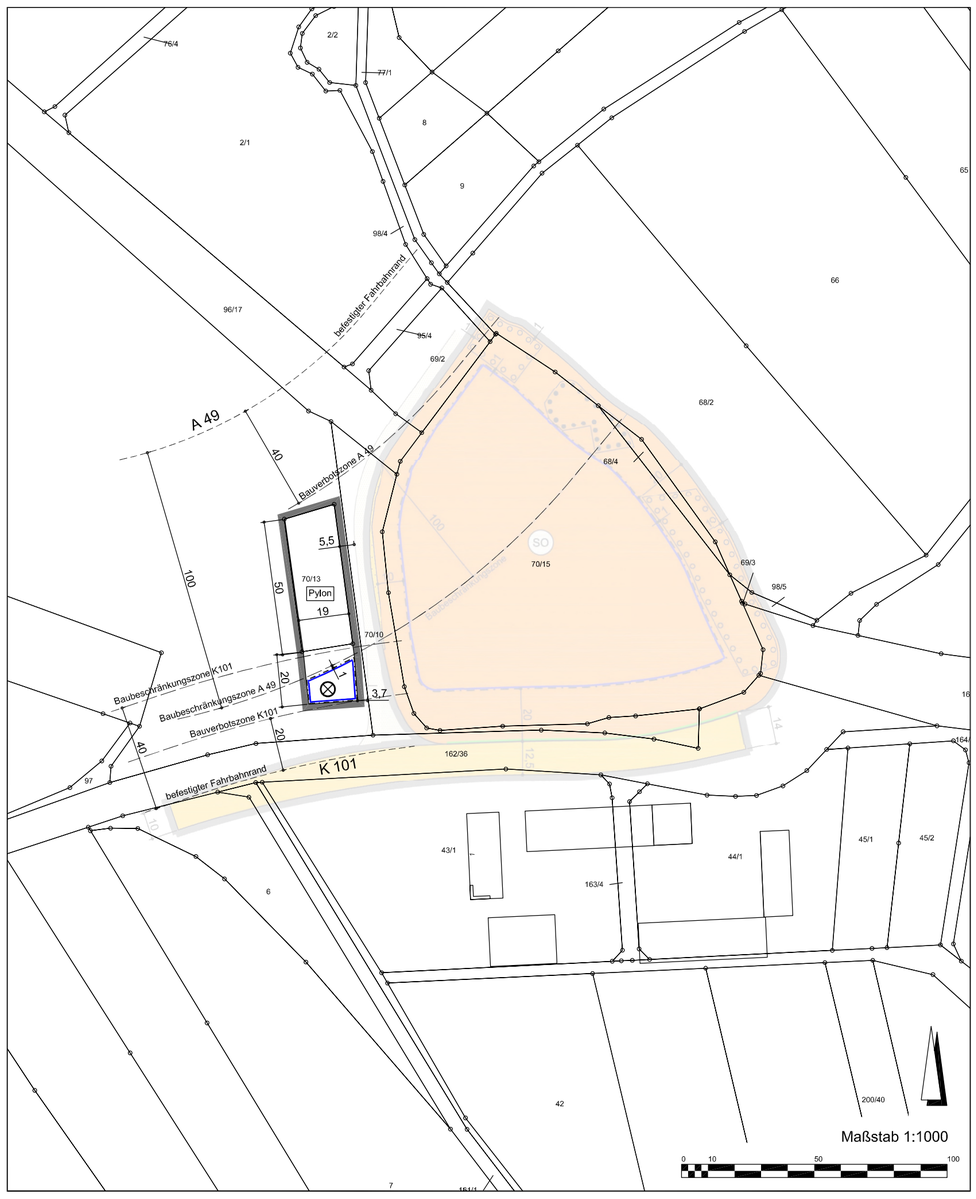


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Pylon — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Bezugspunkt für die Pylonhöhe 256,0 m ü. NN (siehe Textfestsetzung A) 1.2)

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

Nachrichtliche Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Autohof an der A 49 - Anschlussstelle Treysa"

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

TEXTFESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon"

Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Pylon" ist innerhalb der Baugrenze die Errichtung eines Werbepylons, der dem Autohof zugehörig ist, zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 30 m, so dass sich unter Annahme des eingezeichneten Bezugspunktes eine Höhe von 286 m über N.N. ergibt.

Werbeanlagen am Pylon dürfen 130 m² Ansichtsfläche pro Seite nicht überschreiten, insgesamt sind maximal 390 m² zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Wechselwerbung, bewegliche Werbeelemente) sind unzulässig. Zulässig sind warmweiße LED-Beleuchtung oder geschlossene Natrium-Hochdrucklampen. Spektralbereich von 570 bis 630. Leuchtpegel dürfen sich ausschließlich auf die Werbeflächen richten. Die Werbeanlagen sind dimmbar und blendfrei gegenüber allen Verkehrsteilnehmern der klassifizierten Straßen auszuführen. Eine Beleuchtung ist nur während der Betriebsöffnungszeiten des zugehörigen Autohofes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Eine geschotterte Standfläche für Wartungs- und Reparaturwecke mit einer Größe von maximal 500 m² ist innerhalb der Fläche mit besonderen Nutzungszweck „Pylon" zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Die Zäune dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C) HINWEISE

1. Wasser

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

TEXTFESTSETZUNGEN

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z.B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert werden. Einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden. Eine Vernässung der Straßengrundstücke ist auszuschließen. Die Entwässerungseinrichtungen der Straßen des überörtlichen Verkehrs stehen für Einleitungen nicht zur Verfügung.

Gewässerschutz
Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist.

2. Artenschutz

2.1 Rodungszeitenregelung

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

2.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind rundum geschlossene Beleuchtungskörper zu verwenden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Dazu sind die Leuchten waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Lichtkegel sind so auszurichten, dass sie nur nach unten strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen. Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.3 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

3. Wasser- und Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:
- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoffv)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1092ff.)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige (Pflicht nach § 49 Abs. 1 WHG) beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf unverzüglich anzuzeigen.

Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Werden Verunreinigungen sowie Verdichtungen dennoch hervorgerufen, sind diese spätestens mit Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

4. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG und § 23 HStrG

Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der K 101, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Bis zu einer Entfernung von 40 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 101 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Innerhalb eines 40 m breiten Streifens entlang der A 49, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 49 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Datum		Erstellung / Änderung
08.05.2026	sw	Erstellung
23.06.2026	sw	Layout erweitert, Fs eingefügt
17.07.2026	sw	Bild alter BP angepasst
02.11.2026	sw	Fs neu

geprüft: 02.11.2026, J. A.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 05.2023

Dateiname: bscgp_2d6.dwg
Blattgröße: 76,5 cm x 75 cm
erstellt mit: StadtCAD 25
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2025

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Autohof an der A 49- Anschlussstelle Treysa" verliert nur im Bereich der vorliegenden Überplanung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Autohof an der A 49- Anschlussstelle Treysa" seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Autohof an der A 49- Anschlussstelle Treysa" werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

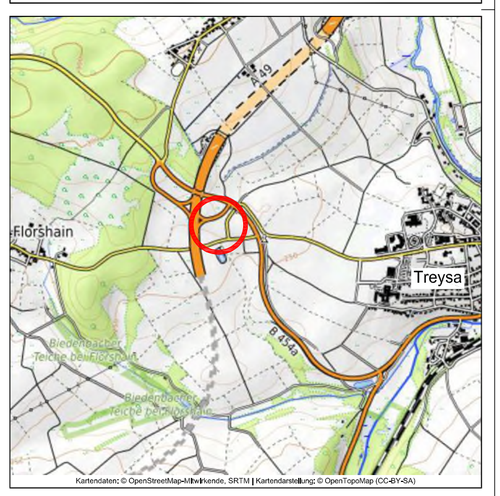
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Schwalmstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

"Autohof an der A 49 - Anschlussstelle Treysa"

ST Treysa

- Entwurf -

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
Städtebau · Landschaft · Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
www.pbkoch.de
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Stand
02.11.2026