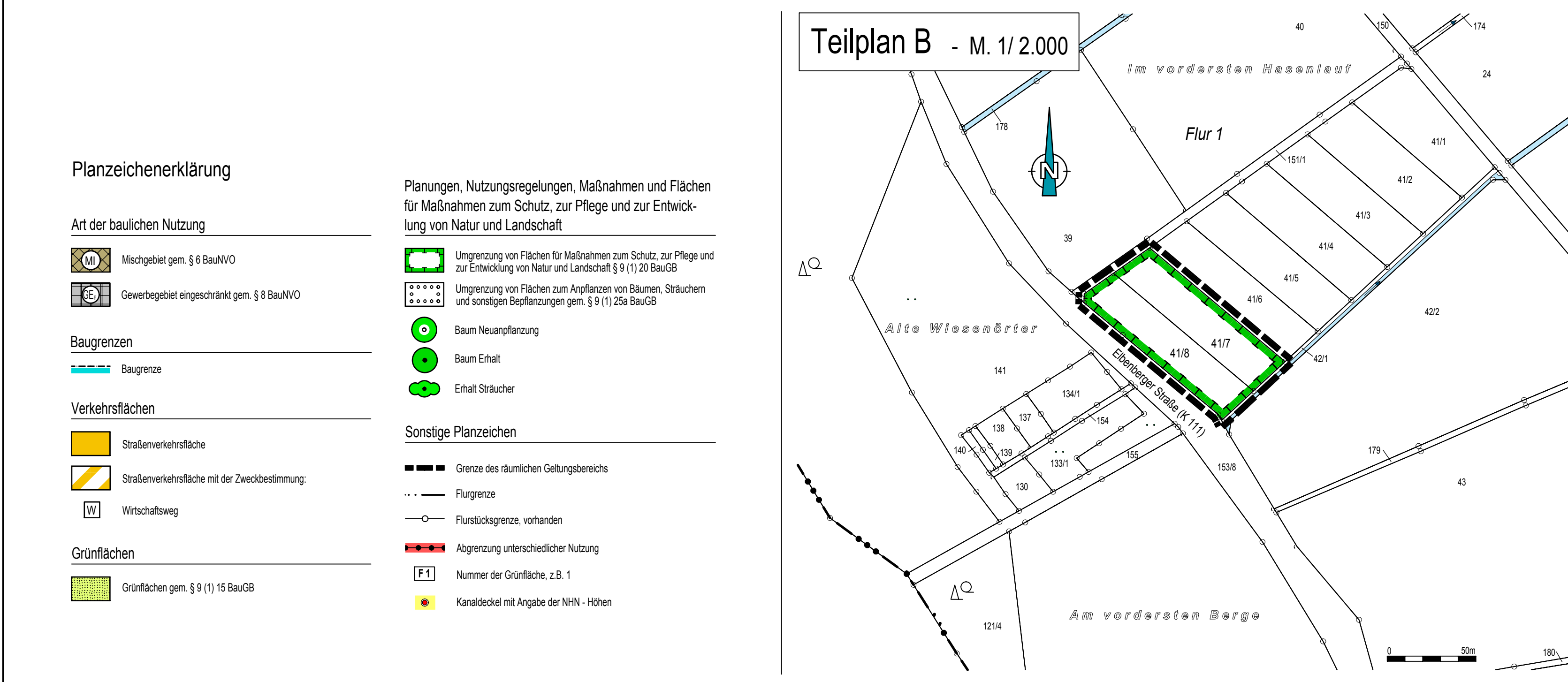




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen zugelassen:
- **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO
 - **Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E)** gem. § 8 BauNVO
- Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen** gem. § 1 BauNVO
- Mischgebiet (MI)**
- Innerhalb des Mischgebietes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 – 8 BauNVO sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE_E)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Logistikbetriebe und Speditionen sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie regelmäßig nach betriebliche Schnellrestaurationen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwirts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO
- | | MI | GE _E |
|---|---|---|
| Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO | 0,40 | 0,50 |
| Zulässige Höhe baulicher Anlagen | MI Traufhöhe: 326,50 m ü. NN
MI Firsthöhe: 330,25 m ü. NN
GE _E Traufhöhe: 328,50 m ü. NN
GE _E Oberkantenhöhe: 333,00 m ü. NN | MI Traufhöhe: 326,50 m ü. NN
MI Firsthöhe: 330,25 m ü. NN
GE _E Traufhöhe: 328,50 m ü. NN
GE _E Oberkantenhöhe: 333,00 m ü. NN |

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte Oberkantenhöhe bei Flachdächern um max. 1,5 m überschreiten. Bei allen anderen Dachformen ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe unzulässig.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Als zulässige Firsthöhe gilt das Maß der Oberkante Firstziegel/-element, bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Die zulässige Oberkantenhöhe bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich bis zur Oberkante der Attika.

3. **Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- MI offene Bauweise
- GE_E abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
- Es können Gebäude ohne Längsbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugrubens zugeordnet sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

4. **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Der vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte Baum- und Gehölzbestand im Bereich des Wirtschaftsweges ist zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
5. **Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** gem. § 9 (1) 16 BauGB
- Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerandrang im Bereich des Gewässers Spoelen einer Tiefe von 5,00 bzw. 10,0 m von jeglicher Bebauung, Flächenbefestigung, Auffüllungen und Einfließanlagen freizuhalten. Die Breite bemisst sich ab der Höhe der Mittelwasserlinie, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser (vgl. § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG)).

6. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB i. V. m. § 91 BauGB)
- a) **Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungsweck**
- Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Gärten, Pflanzzeit oder Grünflächen anzulegen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Im Bereich der unbebauten Mischgebietsfläche sind pro Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 50% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

- b) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
- Die Flächen F1 und F3 ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus Früh-, mittel- und spätblühende sträucherartigen Gehölzen, anzupflanzen. Zur Absicherung der Betriebsflächen werden im Bereich der Fläche F1 zusätzlich Einfriedungen durch offene Stabgitterzäune zugelassen.
- Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Planstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

- c) **Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
- Die Fläche F2 ist durch eine mindestens 1,0 m und maximal 2,0 m hohe Laubhecke einzufrieden. Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Heidebeere (Calluna vulgaris), Liguster (Ligustrum ligustrum), Eibe (Taxus baccata). Zur Absicherung der Betriebsflächen werden zusätzlich Einfriedungen durch offene Stabgitterzäune zugelassen.
- d) **Private Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die Fläche F4 dient der nichtverbaubaren gärtnerischen Nutzung, zur Gewinnung von Gartenbauzeugnissen für den Eigenbedarf sowie Erholungs- und Freizeitzielen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten.

7. **Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
- Zur Kompensation von Eingriffen werden die in der Gemarkung Rede in der Flur 1 liegenden gemeindeeigenen Flurstücke 417 und 418 mit einer Gesamtgröße von 4.900 m² in die Planung aufgenommen. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.
- Im Bereich der Flurstücke 417 und 418 sind möglichst gebietsheimische hochstammige Obstgehölze in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einem Reihenabstand von 10 m zu pflanzen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Die Mahd der Grünlandfläche wird auf mindestens 1 – 2 festgesetzt, wobei die erste Mahd vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.
- Für die Pflanzung sind folgende Obstgehölzarten als Hochstämme in der Qualität HST 3xx, m.B. STU 10-12 cm zu verwenden: Vogelkirsche (Prunus avium), Kirschpflaume (Prunus cerasifera), Holz-Weißdorn (Viburnum sylvaticum), Wildrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica).
- Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

8. **Gebäudegestaltung**
- Dächer**
- Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen wird festgesetzt auf:
- Dachbegrenzung**
- Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° von in massivbauweise errichteten Gebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrenzung ausgenommen sind begleitere Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgedrehte Folie oder Folienanlagen.
- Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
- Die v. g. Regelung gilt nicht für in Leichtbauweise angelegte Hallen.

9. **Fassadenbegrünung**
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 4 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Folgende Rankpflanzen sind bevorzugt zu verwenden: Gemeiner Efeu, Alpen-Weißdorn, Amerikanische Pfeifenwinde oder Weinbergweiden.
- Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Pflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzschneise pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief und 1 m² groß auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. **Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen**
- Soweit kein Schadschlufftrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der anstehende Boden eine Versickerung zulässt, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserundurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbereite: Schottersteinen, Kies, Rasengittersteine, weiträumiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.
- Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zugänge, Zufahrten, Wege, Flächen für die Feuerwehr, Kfz-Stellplätze und andere zulässig befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken. Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.
- Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Rasenflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen werden Asphaltflächen zugelassen.

11. **Stellplätze**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Emstal“.
- Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird folgendes festgesetzt:**
- Für 4 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau über Überschattung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.
- Ist eine Baumpflanzung zur Überschattung der Stellplätze nicht möglich, ist die erforderliche Anzahl der Bäume an anderer Stelle auf dem jeweiligen Flurstück anzupflanzen. Die im Bereich der Fläche F1 festgesetzten Standards für Neupflanzungen sind nicht in die entsprechende Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisenden Baumstandorte einzubeziehen.

12. **Ableitung von Niederschlagswasser**
- Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal, Retentionszisterne, naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen, Rigolen, unterirdische Wasserspeicher/Regenflutkörper) zu sammeln und über einen Drosselablass verzögert in das öffentliche Mischsystem einzuleiten.
- Folgendes Mindestauffassungsvolumen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 0,3: **6 l pro m²**
 - **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**
- Im Bereich des Gewerbegebietes ist darüber hinaus ein Löschwasserreich oder eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 m³ anzulegen.
- Unzulässig sind punktformige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselablass dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.
- Bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System) ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- Die Versickerung oder Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel.

13. **Außenbeleuchtung**
- Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtegehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

14. **Sicherung von Bodendenkmälern**
- Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrechtsgesetz - DmSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleinodkmäler (historische Grenzsteine o. a.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalrechtsgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
15. **Nutzung solarer Strahlungsenergie**
- Für die Errichtung von Gebäuden gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung. Danach ist bei Neubauten sicherzustellen, dass ein Teil des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§§ 34 ff. GEG). Die Nutzung solarer Strahlungsenergie, beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, stellt eine Möglichkeit zur Erfüllung dieser gesetzlich vorgesehenen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen für Gebäude ergibt sich aus dem GEG derzeit nicht.

16. **Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**
- Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HA-BodSchG befindet sich innerhalb der in Tab. 1 aufgeführten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Die Gebots- und Verbotstatbestände der zugehörigen Schutzgebietsverordnungen sind bei dem o. a. Planungsantrag zu beachten und einzuhalten.
- | Zonen | Schutzgebiete | Arten | Status |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| Schutzzone IIIa | WGS TB I + II Kirchberg | Trinkwasserschutzgebiete | Festgesetzt (BodSchG Nr. 577 S. 352) |
| Schutzzone IIIb | TB III, IV, V, W, Kirchberg | Trinkwasserschutzgebiete | Festgesetzt (BodSchG Nr. 3386 S. 1612) |
| Qualitative Schutzzone B-neu | HGS Thermalquelle Bad Emstal | Heilquellenschutzgebiete | Festgesetzt (BodSchG Nr. 806 S. 463) |

17. **Bodenschutz**
- Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HA-BodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Eingriffen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
- Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).
 - https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

- DIN-Normen:**
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
 - DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodennmaterial
 - DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Im der Planengebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragsreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodennmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsagrarischen Bodenverbesserung" (HMLU 2020) beschrieben.

18. **Gehölzbeseitigungen**
- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeinbedarfslinie nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, muss die artenschutzrechtliche Kontrolle zu prüfen (z. B. Vogelbrut).
19. **Berücksichtigung von Gehölzen / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
- Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neupflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Straucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
- Erneuerbare, großwüchsig** (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Eiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
- Bäume, (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Säulenbuche)
 - Carpinus betulus (Säulen-Eiche)
- Erneuerbare, mittel- und kleinwüchsig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Castanea monogyna (Weißdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapple)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Crataegus laevigata Pauli & Scarlet (Rötorn)
 - Malus sylvestris (Holzapple)
 - Pyrus communis (Holzbirne)
- Obstbäume, in alten runden Sorten als Hoch- oder Halbstämme**
- Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnuss
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus sanguinea (Hortensie)
 - Crataegus monogyna oxycantha (Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfeifenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapple)
 - Pyrus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)

- Schling- und Rankpflanzen**
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis vitalba u. a. in Sorten (Walddreie)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Polygonum aubertii (Kletterkirsche)
 - Parthenocissus tricuspidata (Wildre Wein)
 - Campsis radicans (Trumpetenblume)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
 - Polygonum aubertii (Kletterkirsche)
 - Wisteria sinensis (Blaueng)

20. **Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen**
- Mit Rechtskraft der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen der seit dem 26.05.2004 rechtskräftigen 1. Änderung außer Kraft.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HA-BodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geodäsiewesen (HMG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalrechtsgesetz - DmSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“, Gemarkung Balhorn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Emstal, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal
Bürgermeister

Aufstellungsschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31.10.2025 den Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2026 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 27.08.2026 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ mit öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2026 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ mit öffentlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ausfertigungsmerkmal

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am 00.00.2026 beschlossenen Satzung.

Bad Emstal, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit öffentlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

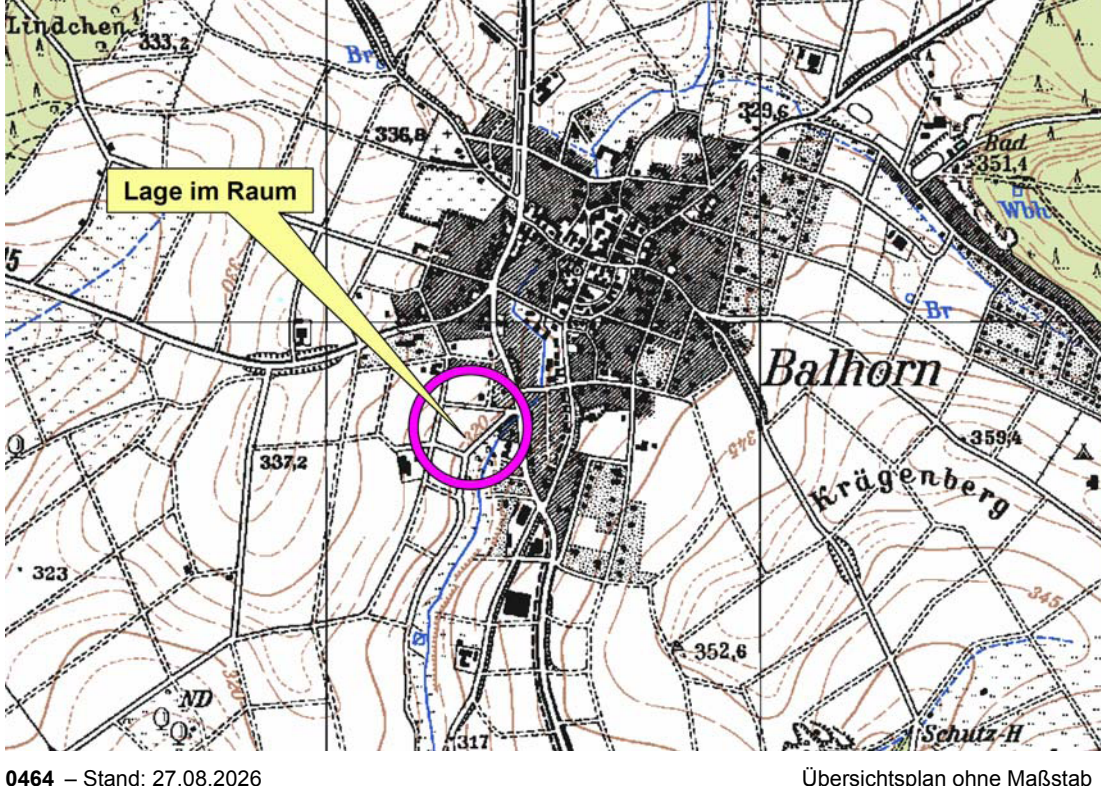
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB bestehende Verletzung der dort bestimmten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bad Emstal, den _____

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

Gemeinde Bad Emstal, Gemarkung Balhorn

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“



0464 – Stand: 27.08.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen

Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernünde
Tel 0565/ 969 0110 - Fax 0565/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de