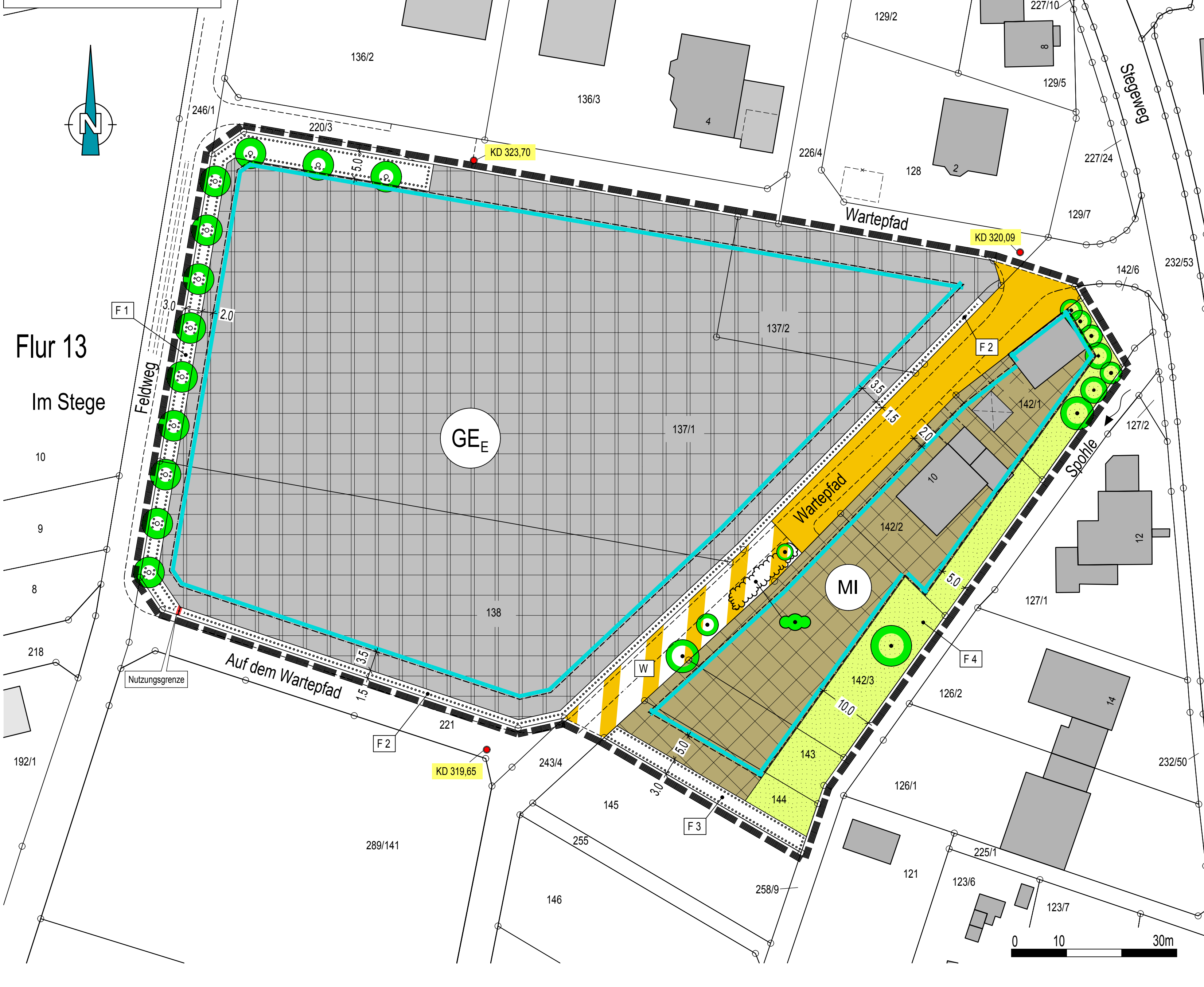
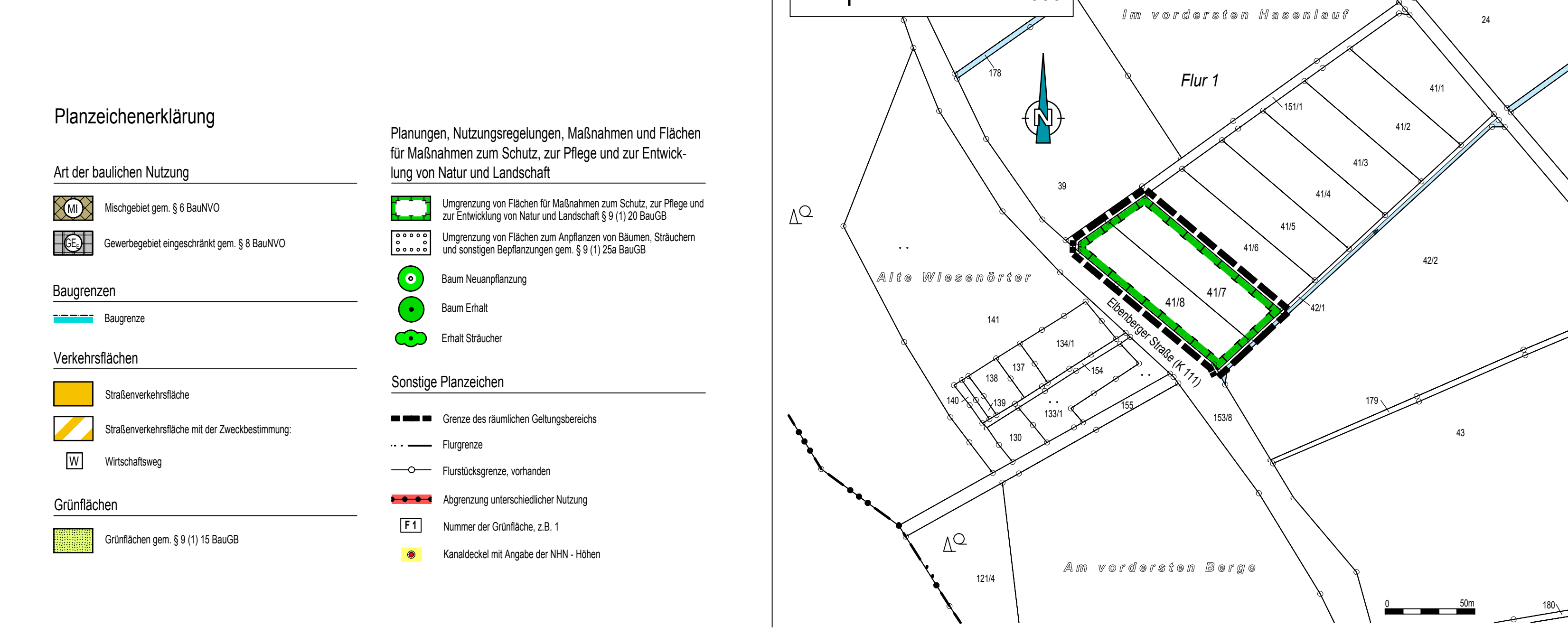


Teilplan A - M. 1/ 500



Teilplan B - M. 1/ 2.000



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 Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie regelmäßig nachts betriebene Schnellrestaurants.
 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber werden zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

M	0,40
GE _E	0,50
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	MI 0,60
	GE _E 0,50

Zulässige Höhe baulicher Anlagen
 MI Firsthöhe: 326,55 m ü. NN
 MI Traufhöhe: 330,25 m ü. NN
 GE_E Firsthöhe: 328,50 m ü. NN
 GE_E Oberkantenhöhe: 333,00 m ü. NN

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (WärmeverSORgung) 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 Längenschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksfläche sowie zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Bereich des Wirtschaftsweges ist zu erhalten und bei Angebot zu erhalten.

5. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) 16 BauGB
 Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Bereich des Wirtschaftsweges im Bereich des Gewässers Spohle in einer Tiefe von 5,00 bzw. 10,00 m von jeglicher Bebauung, Flächenbefestigung, Auffüllungen und Eintragsanlagen 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
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB i. V. m. § 91 HGO

a) **Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**
 Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Baulichen 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 Garten, Pflanzbeet 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 unbelasteten Mischgebietfläche sind pro Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

b) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) 25a BauGB
 Die Flächen F1 und F3 sind in 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 verpflanzte/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Baum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Zur Absicherung der Betriebsflächen werden im Bereich der Fläche F1 zusätzlich Einfriedungen durch offene Stabgitterzäune zugelassen.
 Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstämme 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: Heibouche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), 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 nichtvererblichen gärtnerischen Nutzung, zur Gewinnung von Gartenbeerenzeugnissen für den Eigenbedarf sowie Erholungs- und Freizeitwecken. 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 30 Apfelgehölzstämme (mind. 160 cm im Stammhöhe) im Abstand von ca. 8 – 10 Meter zu pflanzen (Sortenauswahl siehe Hinweise: Berücksichtigung von Gehölzen). Es sind Bäume auf Sammlungsunterlagen zu verwenden.
 Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist zu unterlassen. Die Mahd der Grünflächenfläche wird auf maximal 1 – 2 festgesetzt, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.

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

8. Gebäudegestaltung
Dächer
 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

3 – 40°

Dachbegrünung
 Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° von in massivbauweise errichteten Gebäuden sind unter Beachtung landschaftsrechtlicher 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 Dachbegrünung ausgenommen sind beglebbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Außenbau. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
 Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) 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 Dächer.

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 Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Folgende Rankpflanzen sind bevorzugt zu verwenden: Gemeiner Efeu, Alpen-Waldrebe, Amerikanische Pfeifenwinde oder Weinrebe.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadendicke ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzschicht pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief und 1 m 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 ggf. zu ersetzen.

10. Grundstücksfreiflächen / Oberflächenbefestigungen
 Soweit kein Schadstoffeintrag 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. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies-, Rasengittersteine, wettfestes Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit die Befestigung des erforderlichen Zugangs, 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, Flächen in den Stellplätzen, Laderampenfahrflächen 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 Laubb Baum zur Beschattung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.

Ist eine Baumpflanzung zur Überdachung 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 Standorte für Neuanpflanzungen sind nicht in die entsprechende Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen Baumstandorten einzubeziehen.

12. Ableitung von Niederschlagswasser
 Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich bedeckten Flächen ist in der Planung dargestellt. Das Wasser ist direkt zugeführt werden kann, ist auf dem Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal, Retentionszisterne, naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage, Regen, unterirdische Wasserspeicher/Regenrückhalter) zu sammeln und über einen Drosselabfluss vorzugsweise in öffentliche Mischkanalisation zu leiten. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- versiegelte Flächen mit einem Abflusswert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begründete Dachflächen (Abflusswert von 0,3): 6 l pro m²

Im Bereich des Gewerbegebietes ist darüber hinaus ein Löschwasserbehälter oder eine Zisterne mit einer Rückhaltekapazität von mindestens 50 m³ anzulegen.
 Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachttankensungen, Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Regen-System) ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur 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, directionsrichtig sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtgehäuse, 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“ (Denkmal-schutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleinndenkmal (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (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. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der in Tab. 1 aufgeführten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Die Gebots- und Verbotstatbestände der zugehörigen Schutzgebietsverordnungen sind bei dem o. a. Planungs-vorhaben sind zu beachten und einzuhalten.

Zone	Schutzgebiete	Arten	Status
Schutzzone III	WSG TB I + II	Trinkwasserschutzgebiete	Festgesetzt (BStz. Nr. 577 S. 352f)
Schutzzone III	TB III, IV, VIII, Kronberg	Trinkwasserschutzgebiete	Festgesetzt (StANz. Nr. 338 S. 1612p)
Qualitative Schutzzone II neu	HSG Thermalquelle Bad Emstal	Heilquellenschutzgebiete	Festgesetzt (BStz. Nr. 406 S. 463f)

16. Bodenschutz
 Zur Erfüllung der Ziele nach § 1 BbodSchG u. HAIBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BbodSchG) und bei Einwirkungen 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 Bodenschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
 - 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.

Der im Plangebiet 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 fachbezogenen Freizeitanlagengestaltung naturnah einzusetzen.
 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 ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ (HMUKL 2020) beschrieben.

17. Gehölzbeseitigung
 Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeindefläche 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, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

18. Berücksichtigung von Gehölzen / Hinweise zur Einhaltung von Grenzwerten
 Im Rahmen der privaten Freizeitanlagen- und nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Erneilbäume, großkronig (Pflanzgröße: Hochstamm STU 14/16 cm)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Eiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)

Erneilbäume, mittel- und kleinkronig
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Catalpa bignonioides (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Pyrus spinosa (Wildbirne)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Heckenrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Obstbäume, in allen reifen Sorten als Hoch- oder Halbstämme
 - Apfel, Birne, Südkirsche, Zwetsche, Walnuss

Heckengehölze 1 Stck./m²
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Cornus avellana (Häsel)
 - Cornus sanguinea (Hartliguster)
 - Eonymus europaeus (Hochkirchhölzer)
 - Malus sylvestris (Hofzappel)
 - Pyrus spinosa (Wildbirne)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Heckenrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eibesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Heckengehölze 1 Stck./m²
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Hochkirchweide)
 - Malus sylvestris (Hofzappel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Ribus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Heckenrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus torminalis (Eibesche)
 - Viburnum lantana (Wilder Schneeball)

Schling- und Rankpflanzen
 - Aristochia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis vitalba in Sorten (Waldreben)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera caprifolium (Kletterheide)
 - Passiflora incarnata (Wilder Wein)
 - Wistaria sinensis (Blaugraue)

19. 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 (PlanV)
- 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 Altlasten-entfernung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAIBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HMG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Preamble

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

Aufstellungsbeschluss 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 00.00.2026 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal hat in ihrer Sitzung am 00.00.2026 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Stege“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche 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 Umweltbezügen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegung.

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

Ausführungsvorwerk
 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

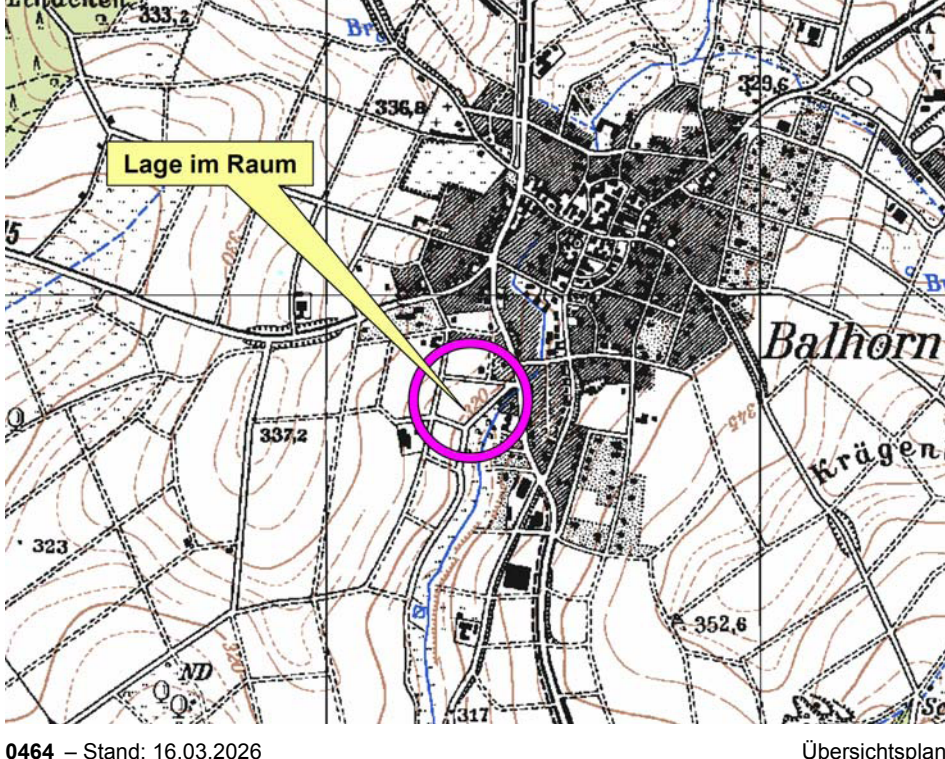
Bekanntmachung/Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
 Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unberücksichtigt werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten 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“



Büro für Stadtbaugesamtes
 Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbaurechtler - Stadtplaner
 Hühnerfelder Straße 20 - 34295 Erdmünde
 Tel 05665/ 989 0110 - Fax 05665/ 989 0111 - mail: info@meissner-stb.de