



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Überschreitung der GRZ
Bauweise	max. Höhe baulicher Anlagen

Fläche für Versorgungsanlagen	
GRZ 0,4	bis GRZ 0,6
a	5,00 Meter

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Stand: 09/2022

## 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 sowie Abs. 6 BauGB)**

**Flächen für Versorgungsanlagen**



**Zweckbestimmung: Energetische Versorgungsanlage sowie Anlage für erneuerbare Energienutzung**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern zulässig.

Weiterhin sind ergänzende Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb der technischen und baulichen Anlagen dienen und diesen untergeordnet sind (z.B. technische Nebenanlagen, Trafo-Stationen, Generatorenanschlusskästen, Zentralwechsellrichter, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen, Wege und Anlagen für Reparatur- und Wartungszwecke).

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ**  
0,4

**Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die festgesetzte GRZ einschließlich derer zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

**GH**  
5,00 m

**Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 5,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes (GOK).

## 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Zufahrten, Wege und Umfahrungen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.

**a**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit Gebäudehöhen von mehr als 8 m ist unzulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



**private Verkehrsfläche**



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a sowie Abs. 6 BauGB)



**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche vorhandenen Laubgehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

## 1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Plangebiet ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze (Carpors) ist zulässig, wenn diese extensiv begründet wird.

## 1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



**Bauverbotszone (s. Hinweis)**



**Flurstücksgrenze**



**Flurstücksnummer**



**Gebäude (Bestand)**



**erfolgter Rückbau**



**Höhenlinien DGM 1, Bestand in d.ü.NHN**



**Vermaßung in Metern**



**Gesetzlich geschütztes Biotop § 30 BNatSchG (s. Hinweis)**



**Naturpark "Habichtswald" (s. Hinweis)**



**Trinkwasser-/ Heilquellenschutzgebiet (s. Hinweis)**



**vorhandene Straßenräume**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Einfriedung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedung sind Zäune mit einer max. Gesamthöhe von 2,50 m (inkl. Übersteigenschutz) über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und der Oberkante des natürlichen Geländes einzuhalten.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

## 3. HINWEISE

### Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze/Gebäude jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

### Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraße B 450 besteht gemäß § 9 (1) FStrG eine Bauverbotszone von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße.

Diese ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen Hochbauten frei zu halten. Dies gilt auch für Baueinbauten, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ausnahmeweise können Ausstattungselemente (wie z.B. Leuchtmasten) sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der Bauverbotszone unter vorbehaltlicher Zustimmung des Straßenbausträgers analog zu Art und Umfang des bereits genehmigten Bestandes zugelassen werden.

Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück der B 450 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

### Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 16.01.2023 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### Gesetzlich geschütztes Biotop

Nördlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Streubobstand in Merxhausen".

### Geländehöhe

Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 248 m ü.NHN und ca. 270 m ü. NHN.

### Naturpark

Über das gesamte Plangebiet sowie sämtliche umliegenden Bereiche erstreckt sich der Naturpark Habichtswald. Dieser ist als geschütztes Biotop nach § 27 BNatSchG als rechtsverbindlich festgesetztes und einheitlich zu schützendes Gebiet mit besonderen Erholungseigenschaften, das der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Arten- und Biotopvielfalt dienen soll.

### Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser beizufügen. Auf die maßgeblichen Regelwerke ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 102-1 bis A102-5, A 117 sowie A 138 wird hingewiesen.

### Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet

Wie auch der gesamte Ortsteil Merxhausen und seine Umgebung liegt das Plangebiet innerhalb der Zone 3 des Heilquellenschutzgebiets WSG TB I + II Kirchberg sowie innerhalb der Zone 3 des Trinkwasserschutzgebiets WSG TB I + II Kirchberg. Das Trinkwasserschutzgebiet der „weiteren Schutzzone“ ist vor weitreichenden Beeinträchtigungen, wie etwa schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, zu schützen. Ebenfalls ist im Heilquellenschutzgebiet der qualitative und quantitative Schutz des Vorkommens von Heilwasser oder einer Heilquelle zu gewährleisten.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnSV) zu errichten, zu betreiben und beim Fachdienst Umwelt, Bereich Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel gemäß § 40 AnSV anzuzeigen.

## Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht; auf die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschl.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail vom beteiligt bis einschl.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom beteiligt bis einschl.

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Mail vom

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am

Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen vom sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Bad Emstal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

Stefan Frankfurth (Bürgermeister)

## AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Emstal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

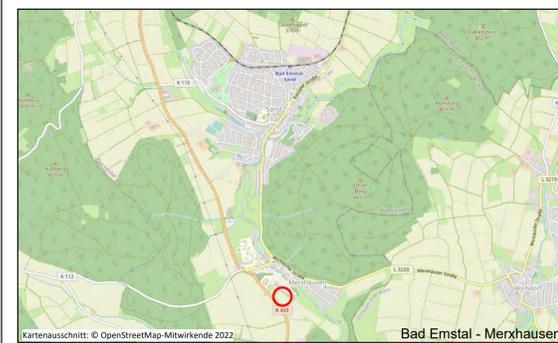
Stefan Frankfurth (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hessischen Niedersächsischen Allgemeinen am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Emstal am als Satzungs beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Bad Emstal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Bad Emstal

Stefan Frankfurth (Bürgermeister)



# Gemeinde Bad Emstal



## BEBAUUNGSPLAN

Nr. 37

## "Solarpark Vitos Merxhausen"

- VORENTWURF -

Stand: 18.09.2023

Maßstab: 1:1.000



pwf AG  
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel  
0561 - 3 32 32