



Textliche Festsetzungen		
<i>Vorbemerkung: Diese Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 2. Änderung für den Teilbereich geltenden Festsetzungen. Die Nummerierung wurde zur besseren Übersicht nicht vom Ursprungsbebauungsplan übernommen, da es sich bei der 2. Änderung um eine neu als Baugebiet ausgewiesene Fläche handelt.</i>		
NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet (GE)	§ 8 BauNVO
1.1		
1.1.1	1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke	
1.1.2	Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (weniger als 10%) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 100 m² pro Betrieb betragen.	
1.1.3	Sendemasten sind bis zu einer Höhe von 20 m zulässig, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage.	
1.2	Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	
1.3	Nicht zulässig sind 1. Einzelhandelsbetriebe, 2. Vergnügungsstätten, 3. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution	
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 30 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die talseitige Wand der natürlichen Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss Wand.	
2.2	Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist um bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.	
3	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4.3.2	Nur für Wfllagen, der Übersicht halber hier bei der Nummerierung berücksichtigt.	

Textliche Festsetzungen		
4	Grünordnerische Maßnahmen	§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB
4.1	Befestigung von Oberflächen	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.1.1	Nicht überdachte bzw. unterbaute Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der behinderten-Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten. Eine Flächenbefestigung ist in Form von wassergebundenen Wegedecken, Rasengittersteinen/waben, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenplaster mit mind. 12 % Fugenanteil zulässig.	§ 9 (1) Nr. 1a (3) BauGB
4.1.2	Schotter- und/oder Kiestflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeitanlagen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.2.1	Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (H _{max} 18-20 cm, mDb, Pflanzenwahl gem. Artenliste unter Nr. 4.6) in einer mind. 10 m² große, unversiegelte Pflanzfläche (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
4.2.2	Je 5 nicht überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung (SU18-20 cm, 3w, mDb) gem. Artenliste unter Nr. 4.6 in einer mind. 10 m² unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen für Stellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen.	
4.2.3	Die in der Planzeichnung als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind als Bäume 1. oder 2. Ordnung (SU18-20, mDb, Artenliste unter Nr. 4.6) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die unversiegelte Pflanzgrube für die neu anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,5 m aufweisen. Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume können z.B. aufgrund von Einfahrtsbereichen oder vorhandenen Leitungsgrassen verschoben werden. Die Gesamtanzahl der Bäume und die Gesamtwirkung als Allee müssen erhalten bleiben.	
4.2.4	Anzupflanzende Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen einhalten (vgl. Hinweise 8.1 und 8.2 und Darstellungen in den zeichnerischen Festsetzungen).	
4.3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen P1 und P2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.3.1	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist eine geschlossene Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Für je 80 m² Pflanzfläche sind ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung (SU18-18 cm, 3w, mDb) sowie 15 heimische Laubsträucher (min. 100-150 cm, oB) jeweils gem. Artenliste unter Ziffer 4.6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
4.3.2	Nur für Wfllagen, der Übersicht halber hier bei der Nummerierung berücksichtigt.	

Textliche Festsetzungen		
4.3.3	Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.	
4.4	Dach- und Fassadenbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.4.1	Lichtundurchlässige Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung, mit Ausnahme von Vordächern und überdachten Pergolen, sind ab einer Flächengröße von 20 m² auf mindestens 60% der Dachfläche als Gründächer mit min. extensiver Dachbegrünung und min. 10 cm Substratsstärke auszubilden, soweit brandschutztechnische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.	
4.4.2	Fassadenflächen > 50 m² der Gebäude sind jeweils durch vertikale oder/und horizontale Pflanzungen (z.B. Rank- Trogpflanzen) zu begrünen. Dabei hat der Flächenanteil der Begrünung insgesamt mind. 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes zu betragen. Das Begrünungsziel ist innerhalb von 15 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes zu erreichen. Werden mehrere Gebäude innerhalb eines Baugrundstücks errichtet, können Fassadenbegrünungsverpflichtungen einzelner Gebäude an Fassaden anderer Gebäude auf dem Baugrundstück realisiert werden. Die vorgannten Vorgaben zur Fassadenbegrünung sind auch auf Fronten von Parkhäusern anzuwenden.	
4.5	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.5.1	Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche ist die Anlage von Zufahrten auf einer Straßenfrontlänge von insgesamt max. 10 m pro Betriebsgrundstück zulässig. Die Grünanlagen sind als Extensivgrün (z.B. Extensivrasen, Graskrautflur) mittels Ansatz einer Saatgutmischung aus heimischen Kräutern und Gräsern mit einem Mindestkräuteranteil von 30 % herzustellen und extensiv zu pflegen.	
4.5.2	Zur Schaffung einer Wendemöglichkeit kann die Grünfläche in erforderlichen Umfang als Straßenverkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden, solange bis (z.B. aufgrund der Fortführung der Otto-Hahn-Straße Richtung Norden) keine Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit mehr besteht.	§ 9 (2) BauGB
4.6	Artenliste	
Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer campestre – Feldahorn Acer monspessulanum – Burgenahorn Alnus spaethii – Purpur-Erle Carpinus betulus – Hainbuche Corylus colurna – Baumhasel Fraxinus ornus – Blumenesche Liquidambar styraciflua – Amberbaum Malus sylvestris – Wild-Äpfel Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche Prunus avium – Vogelkirsche Prunus padus – Traubenkirsche Pyrus pyrastris – Wild-Birne Salix fragilis – Bruch-Weide Sorbus aria – Mehlbeere Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere Hochstammobstbäume in Sorten		
Straucharten: Cornus mas – Kornelkirsche Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Corylus avellana – Gemeine Hasel Crataegus laevigata – Zweigflügeliger Weißdorn Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus – Pfaffenröhren Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt Lonicera xylosteum – Heckenkirsche Prunus spinosa – Schlehe Rhamnus frangula – Faulbaum Rosa canina – Hundsrose Rubus fruticosus – Brombeere Salix caprea – Sal-Weide Sambucus nigra – Schwarzer Holunder Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball		

Textliche Festsetzungen		
Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer campestre – Feldahorn Acer monspessulanum – Burgenahorn Alnus spaethii – Purpur-Erle Carpinus betulus – Hainbuche Corylus colurna – Baumhasel Fraxinus ornus – Blumenesche Liquidambar styraciflua – Amberbaum Malus sylvestris – Wild-Äpfel Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche Prunus avium – Vogelkirsche Prunus padus – Traubenkirsche Pyrus pyrastris – Wild-Birne Salix fragilis – Bruch-Weide Sorbus aria – Mehlbeere Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere Hochstammobstbäume in Sorten		
Straucharten: Cornus mas – Kornelkirsche Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Corylus avellana – Gemeine Hasel Crataegus laevigata – Zweigflügeliger Weißdorn Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus – Pfaffenröhren Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt Lonicera xylosteum – Heckenkirsche Prunus spinosa – Schlehe Rhamnus frangula – Faulbaum Rosa canina – Hundsrose Rubus fruticosus – Brombeere Salix caprea – Sal-Weide Sambucus nigra – Schwarzer Holunder Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball		

Verfahrensvermerke		
Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Stadt Breuna hat die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18.2 „Am Braunsberg“ (Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“) am 31. Mai 2021 beschlossen.		
Frühzeitige Beteiligung Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 „Am Braunsberg“ (Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“) einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom 22. Oktober 2021 in der Zeit vom 01. November 2021 bis einschließlich 30. November 2021 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 30. November gebeten.		
Offenlage Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum gebeten.		
Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Breuna hat am über vorgebrachte Anregungen und Bedenken Beschluss gefasst. Gleichzeitig wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ als Satzung beschlossen.		
Breuna, den	Der Bürgermeister	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.		
Breuna, den	Der Bürgermeister	
Bekanntmachung Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ ist am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben worden und tritt damit in Kraft.		
Breuna, den	Der Bürgermeister	

Planzeichnung Ausgleichsfläche G2 M 1:2.500 (Gemarkung Breuna, Flur 33)



Textliche Festsetzungen		
5	Nutzung solarer Strahlungsenergie	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
5.1	<u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u> Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarinstallationsfläche).	
5.2	<u>Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren</u> Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarinstallationsfläche angerechnet werden.	
6.	Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen an anderer Stelle <i>Die Festsetzungen beziehen sich auf den Ausgleich für die Eingriffe auf Breuners Gemarkung. Zur Kompensation auf Walther Gemarkung vgl. den Bebauungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Hiddeser Feld“ in Wolfhagen.</i>	
6.1	<u>Externer Geltungsbereich 2</u> Innerhalb des Geltungsbereich 2 werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Auf dem Flurstück 36, Flur 33, Gemarkung Breuna ist auf einer Fläche von 22.433 m² ein extensiv bewirtschaftetes mesophiles Grünland (Blühkräuteranteil min. 50 %) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung des Grünlandes ist als Mähgrünland mit einer Mäh witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Des Weiteren sind 2 Blühstreifen (insgesamt 2.000 m², Blühkräuteranteil 100 %) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.	
6.2	<u>Bodenwertdefizit</u> Das durch die Bebauungsplan-Änderung entstehende Bodenwertdefizit von 32,28 BWE wird mittels einer Extensivierungsmaßnahme kompensiert. Hierbei ist innerhalb des Flurstücks 7, Flur 40, Gemarkung Volkmarsen auf einer Fläche von 3.400 m² ein extensiv bewirtschaftetes mesophiles Grünland (Blühkräuteranteil min. 50 %) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung des Grünlandes ist als Mähgrünland mit einer Mäh witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Hierfür ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu treffen.	

Textliche Festsetzungen		
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)
1.1	Fassadengestaltung und Dacheindeckung	§ 91 (1) Nr. 1
1.1.1	Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, angebrachte Dacheindeckung), von denen eine störende Fernwirkung ausgehen kann, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Anlagen zur Solarnutzung, sofern eine möglichst wenig spiegelnde Ausführung gewählt wird. Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden.	
1.1.2	Fassaden von Gebäuden, die 10 m Höhe überschreiten, sind farblich im unteren Drittel in Braun- und Grüntönen zu gestalten, in den oberen zwei Dritteln in Blau- und Grautönen. Auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (vgl. Textliche Festsetzung A 4.4) wird verwiesen.	
1.2	Werbeanlagen	§ 91 (1) Nr. 1, 7
	Von Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich dem Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen mit Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projiziertes Lichtbild oder spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Eigenständige Werbeanlagen auf den Grundstücksfreiflächen sind bis zu einer Höhe von 10 m und mit einer gesamten Werbefläche von 30 m² je Grundstück zulässig. <i>Vgl. auch Hinweis 7.1</i>	
1.3	Stellplatzsatzung	§ 91 (1) Nr. 4
	Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Breuna in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ergänzend wird festgesetzt, <ul style="list-style-type: none">• dass eine ausreichend große Fläche für wartende Lkws und Pkws auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden muss (z.B. bei Anlieferungen o.ä.),• dass Stellplätze, Fahrgassen und Rangierflächen für Lastkraftwagen wasserundurchlässig hergestellt werden können und sie den Belastungsanforderungen entsprechen müssen.	

Hinweise		
C.	HINWEISE	
1.	<u>Artenschutz</u>	
1.1	<u>Bauzeitenregelung</u> Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.	
1.2	<u>Gehölzschnitt</u> Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Büsche, Gebüsch oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind scherende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.	
1.3	<i>Nur für Wofllagen, der Übersicht halber hier bei der Nummerierung berücksichtigt.</i>	
1.4	<u>Beleuchtung</u> Neu errichtete Außenbeleuchtung ist ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioleten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warmweißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtimmissionen nach oben abgeschirmt sein. Zur Beleuchtung wird zudem auf § 35 HmNatG hingewiesen. <i>Zu Lichtimmissionen von Außenbeleuchtung bezogen auf Blendwirkung vgl. Hinweis C 6</i>	
2	<u>Stellplatzsatzung</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablossetzung der Gemeinde Breuna in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
3	<u>Niederschlagsentwässerung</u> 3.1 Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, versiebt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. 3.2 Es ist auszuschließen, dass aufgrund von Abflussereignissen im Plangebiet Beeinträchtigungen am Straßenkörper der BAB A44, respektive Durchlässen stattfinden können.	
4	<u>Abwasser</u> Je nach geplanter Gewerbeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserabteilungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralöhlhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlungs-) und 52 (Chemisch Reinigungs) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.	
5	<u>Denkmalschutz</u>	
5.1	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessischerARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.	
5.2	Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma im Vorfeld der Bauarbeiten die Fläche in der vegetationsarmen Zeit durch eine archäologische Prospektion begehen und mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme archäologisch begleiten.	

Hinweise		
5.3	Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten muss durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.	
6.	<u>Immissionschutz</u>	
6.1	Immissionen an der Bundesautobahn	
	Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn A44 müssen ausgeschlossen werden. Dies betrifft sowohl die nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden als auch die Lichtimmissionen von an den Gebäudescheitern angebrachten Solaranlagen oder sonstigen Anlagen im Plangebiet. Im Zusammenhang mit dieser Bauplanung können keine Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.	
7.	<u>Bundesautobahn</u>	
7.1	<u>Werbeanlagen</u>	
	Das Plangebiet liegt außerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (über 100 m vom Fahrbahnrand).	
	Das bedeutet, es dürfen Werbeanlagen errichtet werden. Die Maximalhöhe darf 10 m nicht überschreiten. Die Einhaltung der Vorgaben des § 34 der „Richtlinien zur Werbung an Bundes-/Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenverkehrlicher Sicht“ gilt weiter als Voraussetzung: die Festlegung der genauen Höhe und Fläche wird in Abhängigkeit von der Entfernung vom Fahrbahnrand im Einzelfall erfolgen.	
7.2	<u>Sicherheit der Verkehrsteilnehmer</u>	
	Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der südlich verlaufenden BAB A44 darf in keiner Phase (Bau, Betrieb) gefährdet werden.	
8.	<u>Leitungen</u>	
8.1	<u>Stromleitung</u>	
	Im Plangebiet verläuft eine 20kV Versorgungsleitung.	
	In der Planzeichnung ist hierfür ein 1 Meter breiter Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf.	
	Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich.	
	Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe des Versorgungskabels geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelanlagen zu beachten.	
	Die genaue Lage der Leitung und die Überdeckung ist in Handschachtung - nach vorheriger Abstimmung mit dem Regiobereich mit Sitz in Hofgeismar, Telefon 05671-7687-3533 zu ermitteln.	
	Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhererhebliche Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.	
8.2	<u>Gasleitung</u>	
	Das Gewerbegebiet wird über eine Gas-Hochdruckleitung DOP 16 bis zur Gasdruckregulation „Hiddeser Feld“ versorgt. Die weitere Verteilung erfolgt auf der Mitteldruckebene.	
	Die Trassen der Gasleitungen sowie zugehörigen Nebenanlagen verlaufen teilweise entlang den Grenzen des vorgesehenen Plangebietes. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Ebenso ist eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 6 m (jeweils 3 m gemessen ab Leistungsachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen). Die Mindestüberdeckung der Leitung beträgt 1 m und muss auch bei Niveauänderungen im Zusammenhang mit künftigen Straßenbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen gewährleistet sein.	
	Netzanschlüsse künftiger Gewerbebetriebe erfolgen im Regelfall über die Mitteldruckleitung. Hierzu sind weitere Netzvernetzerungen erforderlich. Entsprechende freie Gas-Leitungsstrassen mit einer Breite von ca. 1 m sind in den späteren Detailplanungen vorzusehen.	

Hinweise

8.2

Gasleitung

Das Gewerbegebiet wird über eine Gas-Hochdruckleitung DOP 16 bis zur Gasdruckregulation „Hiddeser Feld“ versorgt. Die weitere Verteilung erfolgt auf der Mitteldruckebene.

Die Trassen der Gasleitungen sowie zugehörigen Nebenanlagen verlaufen teilweise entlang den Grenzen des vorgesehenen Plangebietes. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Ebenso ist eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 6 m (jeweils 3 m gemessen ab Leistungsachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen). Die Mindestüberdeckung der Leitung beträgt 1 m und muss auch bei Niveauänderungen im Zusammenhang mit künftigen Straßenbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen gewährleistet sein.

Netzanschlüsse künftiger Gewerbetreibenden erfolgen im Regelfall über die Mitteldruckleitung. Hierzu sind weitere Netzerweiterungen erforderlich. Entsprechende freie Gas-Leitungsstrassen mit einer Breite von ca. 1 m sind in den späteren Detailplanungen vorzuziehen.

9.

Nachbarrrecht

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrecht zu beachten. Es wird verwiesen auf die Regelungen im „Hessischen Nachbarrechtsgesetz“ und im „Bürgerlichen Gesetzbuch“ (BGB).

Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 Nr. 179) m.W.v. 07.07.2025.

Planeneingangsverordnung 1999 (PlanEV 99) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 22) m.W.v. 21.01.2025.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. I S. 308) m.W.v. 04.03.2025.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. 88 Nr. 16, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. I S. 308) m.W.v. 04.03.2025.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVB. S. 211).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, Hessisches Naturschutzgesetz - HsNatVG vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVB. 2024 Nr. 25).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVB. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (GVB. I S. 3901).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVB. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2025 (GVB. 2025 Nr. 26).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2009 (GVB. I S. 142), mehrfach geändert, 14. Nr. 8c und 14f neu gefasst, 9.8b aufgehoben sowie 8.52a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVB. 2025 Nr. 24).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1982 (GVB. I S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVB. I S. 460).

Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

