



### TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 115 160 Quadratmeter.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 C / 1 (§ 9 Abs. 1 BauGB, Punkt 10, 13 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 C (hier: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 C "Eifringhäuser Weg / Arolser Landstraße")

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als "Gewerbegebiete (GI)" und "Industriegebiete (GE)" festgesetzt.

**GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB), Punkt 13,3 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003

**GI** Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB), Punkt 13,2 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003

Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich betrieblastigen Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie o. d. Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbüros, Tankstellen (Kassen- und Verkaufsräum von maximal 50 Quadratmeter) und Anlagen für sportliche Zwecke.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (Kassen- und Verkaufsräum von maximal 50 Quadratmeter).

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise zulässig.

In den Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsräume (Nachtlöcher, Varietés, Tanzbars, Stripclubs, Sex-Shops, Swinger Clubs, Sex-Shops mit Videoclubs, Kneipen, Diskotheken, Spielhallen, Spielbanken, bordellartige Betriebe und ähnliche Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center, vergleichbare Dürrenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegend Sex- und Erotikmerkmalen und sonstige sexbezogene Vergnügungsräume) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird für die Baugebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Getränkehandelsbetriebe, Kraftfahrzeughandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Gartencenter, Baumärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Möbel-, Einrichtungs- und Teppichhandelsbetriebe, Handel mit Elektrogeräten (Herde, Kühl- und Gefriergeräten, Gefriertruhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen und Öfen), Handel mit Campingartikeln, Handel mit Hobby- und Freizeitartikeln (Fahrräder, Zweiräder, Kfz- und Kradzubehör, Rollen, Sportgeräte, Ziele, Turlenke, Sport- und Freizeitboote), Handel mit Tiernahrung und Zubehör, Nicht zulässig sind Schmelzwerke und Gießereien.

Ausnahmsweise dürfen in dem Plangebiet anmassigen Handwerks-, Industrie- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10 Prozent und insgesamt nicht mehr als 100 Quadratmeter pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Plangebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverkauft haben, oder die sie in ihrer industriellen, gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (Punkt 13,1 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990)

Die Baugebiete sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in der Verbindung mit § 9 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Tages- (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  in dB(A) pro Quadratmeter festgesetzt.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{eq}$ in dB(A) pro Quadratmeter
Industriegebiet	65 dB(A) pro m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	62 dB(A) pro m <sup>2</sup>

Tabelle: zulässige Emissionskontingente  $L_{eq}$

Bei der Berechnung der Emissionskontingente  $L_{eq}$  wird die gesamte Grundstücksfläche eines Betriebes zugrunde gelegt. Bei der Bestimmung der Emissionskontingente eines Betriebes an einem Immissionspunkt entlang der Straße "Im Lahnweg" wird sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit ein Zusatzkontingent  $L_{eq}$  zusätzlich von 2 dB (A) addiert. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Vorgabe des Stadtbauamtes der Kreis- und Hansestadt Korbach. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden in einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Bebauungsplan  $L_{eq}$  den Immissionswert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

#### MAR DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für die Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

Der zulässige überbaubare Flächenanteil des Baugrundstückes beträgt 0,8. Für die Ermittlung der Grundfläche maßgebend ist die Baugrubenfläche.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf für das Gewerbegebiet und Industriegebiet, maximal 16,0 Meter, für das Industriegebiet, maximal 20,0 Meter betragen.

Die Regelung zur Festlegung der arduellen Bezugspunkte erfolgt gemäß den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des Garagenfußbodens wird durch das Stadtbauamt festgelegt.

In den Baugebieten sind Silozugänge bis zu einer Höhe von maximal 45,0 Meter, gemessen ab 380,0 Meter über Normalhöhennull (NNH) zulässig.

#### BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Bauweise wird als von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die Länge der baulichen Anlagen 50,0 Meter überschreiten dürfen. An den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung.

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Punkt 3,3 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Punkt 10,8 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Entlang der Bundesstraßen 251 und 252 besteht gem. § 9 Abs. 1 FStBG eine Baueverbotszone. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,0 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und des angrenzenden Gehsteiges, die über Zäune an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Ausgehend vom Scheitelpunkt der Gaschrochleitung ist ein 10,0 Meter Sicherheitsstreifen freizuhalten. Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Punkt 6,1 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach den Erfordernissen der Erschließung entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder als Industrie- und Gewerbetrasse ausgewiesen. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen parallel dargestellten Baugrenzen gelten daher nur, soweit die Flächen als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen wurde.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Punkt 6,4 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Strassenverkehrsfläche, privat - hier Brücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Punkt 6,1 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

#### VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch - hier Gasleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Punkt 8 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

#### WASSERFLÄCHEN

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Punkt 10,1 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellgewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, Punkt 10,3 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

#### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Baufeldhermaphrodite nach der gesetzlichen Brut- und Setzzeiten vom 01. März bis 30. September zu erfolgen.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energieeffizient, blendfrei, strahlendarm sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Down Light) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie beruhenfarbarmes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.400, max. 2.700 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, feststrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

An Grünflächen, die größer als 6,0 Quadratmeter sind, ist das Risiko der Kollision von Bögeln durch die Verwendung von Vogelschutzgittern o.ä. zu mindern.

Der vorhandene Bewuchs ist im Plangebiet bis zu solchen Geskürmen mehr als 50 Zentimeter Stammumfang (gemessen in 1,0 Meter Höhe) sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge genommen wird.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind je zwei Nisthilfen (Nistkästen, Dachöffnungen oder Nischen an Fassaden) für die beiden Spiegelsarten anzubringen bzw. herzustellen.

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Punkt 13,1 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

hier: Entwicklung einer Nassstaudenflur

#### MIT GEB-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier Gasleitung der Energie Waldack-Frankenberg GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Punkt 13,5 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990, Planzeichen Nr. Bau003)

#### MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIEN

In den Baugebieten sind die nutzbaren Gebäudedachflächen von Neubauten zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarlamellenflächen). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zur realisierte Solarlamellenfläche angerechnet werden.

#### ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Punkt 13,2 der Anlage zur Planübersichtzeichnung 1990)

Innenhalb der Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Niederstrauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Hecke ist in einer Breite von 2 bis 5,0 Meter anzulegen. Es sind heimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Empfohlen wird die Verwendung von Weiden (*Salix caprea*, *Salix glauca*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holdeise (*Rosa canina*), Pflehen (*Comynus europaea*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

Flurstücksbezeichnung

Grenze der Flur

Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

Höhennoten im Bestandsplangebiet mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

Achtungsbahnd gemäß § 80 Bundes-Immissionsschutzgesetz in Meter

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Für Fassaden sind nur gedeckte Farben zulässig. Die großflächige (> 5 Quadratmeter zusammenhängender Fassadenfläche) Verwendung grellfarbter Farben ist unzulässig.

**GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Garagen, Carports sowie überdeckte Stellplätze müssen zu öffentlichen Straßen einen Stauraum von mindestens 5,0 Meter einhalten.

**GESTALTUNG UND BEGRÜNNUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN UND BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Neubauten mit einem mindestens 6 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen.

In den Baugebieten sind mindestens 30 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Bei der Anpflanzung und Aussaat sind standortgerechte, heimische Gehölze, Kräuter und Gräser zu verwenden. Bei Laubgehölzen ist die Pflanzzeit nach Ziffer 2.11 zu verwenden. Die restlichen 20 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können ohne Pflanzbegrenzung gestaltet werden. Die Maßnahmen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Pro 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau gemäß Ziffer 2.11 der Legende bzw. ein Hochstamm Obstbaum zu pflanzen.

Größtkrone Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Sträucher müssen die Trennhöhe von mindestens 60 bis 100 Zentimeter aufweisen.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 15 Prozent mit Sträuchern gemäß Pflanzliste Ziffer 2.11 der Legende zu bepflanzen.

Größtkrone Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Sträucher müssen die Trennhöhe von mindestens 60 bis 100 Zentimeter aufweisen.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 15 Prozent mit Sträuchern gemäß Pflanzliste Ziffer 2.11 der Legende zu bepflanzen.

Alle Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan unter Angabe der Pflanzwahl darzustellen und mit den sonstigen erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Neben den vorgenannten Darstellungen ist ein Flächenbewuchs gemäß den grundrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu führen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höheniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Bei einer zusammenhängenden, nicht durch Öffnung unterbrochenen Fassade, die größer als 60 Quadratmeter ist, ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Hopfen) vorzusehen, sofern nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eingebaut werden. Für Südfassaden sind nur sommergrüne Arten zu verwenden.

Pflanzliste (Auswahl): Zu verwenden sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher.

**Bäume:**  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Quercus robur (Eiche) (Eichenlaub)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Aker campestris (Feldahorn)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Sorbus domestica (Speierling)  
 Sorbus aucuparia (Eibesche)

**Sträucher:**  
 Eucalyptus (Pflanzfächer)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Cornus sanguinea (Hortensie)  
 Sambucus nigra (Höllenzunder)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

**GESTALTUNG VON EINFRIEDRUNGEN UND WERBEANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Werbeanlagen sind bis maximal 3,80 Meter Breite und bis maximal 2,70 Meter Höhe (Einfriederhöhe) zulässig. Die Gesamtlänge darf eine Höhe von 10,00 Meter nicht überschreiten. Firmenschilder-, banner- und -fahnen an Fassaden der Gebäude sind von der Einhaltung des Einfriedermaßes ausgenommen. Es dürfen nicht mehr als drei freistehende Werbeanlagen pro Baugrundstück aufgestellt werden.

Alanlagen der Fremdwerbung sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen sowohl an der Seite der Leistung sowie für Fremdwerbung als Blickrichtung, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spegeln Bilder (z.B. Skyboarder, Prominentenbildnisse) sind unzulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40,0 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen 251 und 252, bedarf gem. § 9 Abs. 2 FStBG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen).

Im Bereich von Einfriedungen, Kreuzungen und Grundstücksgrenzen sind keine die Sicht behindernden Einfriedungen zulässig (Sichtfänger). Einzelne hochstammige Pflanzen sind möglich. Als Einfriedung sind Mauern sowie Einfriedungen, die eine Wirkung wie Mauern entfalten (z.B. Gabionen oder Betonzaune) und Stachelzaun ebenso ausgeschlossen wie Zaunsockel. Bei künstlichen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 Zentimeter zum Gelände anzubringen.

#### III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**ALLGEMEINER SCHUTZ WILD LEBENDIER TIERE UND PFLANZEN** (§ 39 BNatSchG)

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzmitteleinsparungen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, Heidezäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besenzen, zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**ATLANTEN- ODER ATLANTENVERDÄCHTIGKEIT**

Wirden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

**BODENSCHUTZ**

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 ausgetrieben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen.

**DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdbauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Stempelsteine, Skelettröhre entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStDG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDStDG).

**ANLAGE VON FLÄCHEN MIT SCHOTTER, KIES ODER SONSTIGEM STEINMATERIAL**

Bei der gärtnerischen Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial sind wasserdrurchlässige Folien zu verwenden, um ein vollständiges Versiegelung zu vermeiden. Diese Flächen können aufgrund der reduzierten Vegetation und des fehlenden Oberbodens nicht als Grünfläche gewertet werden. Bodenversiegelungen sind nach § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**GELÄNDEHÖHE**

Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 380,00 m ü NNH und ca. 390,00 m ü NNH.

**KAMPFMITTEL**

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

**TRINKWASSERSCHUTZGEBIET**

Durch die Lage in der Zone III A der festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadwerke Korbach GmbH, jetzt Energie Waldack-Frankenberg GmbH, und der Wasserbeschaffungsverbände „Waldern“ in Twistetal, des Wasserbeschaffungsverbänden „Jüßland“ in Willingen und des Wasserbeschaffungsverbänden „Eisenberg“ in Lichtenfels sind besondere Verbote zu beachten. Für alle Bauvorhaben in den Baugebieten ist eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadwerke Korbach GmbH (jetzt: Energie Waldack-Frankenberg GmbH) zu beachten.

**VERKEHRSMISMISSIONEN**

Alle Bäume entlang der Bundesstraßen 251 und 252 sind mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement in Bad Arolsen als Vertreter des Straßenbaubüros abzustimmen. Das Bundesfernstraßenbegründer (FStBG) und das Hessische Straßenverkehrsamt (HStVG) sind zu beachten.

Aufgrund eventueller Emissionen der Bundesstraße 8251 können weder gegen den Straßenbaubürosträger noch gegen die Kreis- und Hansestadt Korbach als Träger der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen.

Aufgrund eventueller Emissionen (Lärm- und Abgasemissionen) des Flugplatzes Fritzlar und der Hubschrauberflughäfen können weder gegen das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr noch gegen die Kreis- und Hansestadt Korbach als Träger der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen.

#### IV. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baugestaltungsvorschrift (BauGV), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

**4.1 Aufstellungsbeschluss**  
 Die Stadtratsversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach hat die Einleitung in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 C / 1 "Eifringhäuser Weg / Arolser Landstraße" in ihrer Sitzung am ... als Sitzung bekannt gemacht worden.

**4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf), der Begründung und Umweltbericht im Zeitraum vom ... bis zum ... Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ...

**4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom ... bis zum ... aufgefordert.

**4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, Umweltbericht und den Umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom ... bis zum ... Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ...

**4.5 Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die Entwicklungsabsichten der Kreis- und Hansestadt Korbach, unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom ... bis zum ... aufgefordert.

**4.6 Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtratsversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach hat den Bebauungsplan Nr. 35 C / 1 "Eifringhäuser Weg / Arolser Landstraße" nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in ihrer Sitzung am ... als Sitzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gemäß. Das Ergebnis der über die Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde mit Schreiben vom ... mitgeteilt.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Klaus Friedrich, Bürgermeister

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Klaus Friedrich, Bürgermeister

**4.7 Ausfertigungsvermerk**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Sitzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Klaus Friedrich, Bürgermeister

**4.8 Inkraftsetzung**  
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 35 C / 1 "Eifringhäuser Weg / Arolser Landstraße" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung  
 Gem. § 215 (2) BauGB wird hiermit hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschlossene Verletzung der dort beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beschlossene Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungs- und des Flächenzuteilungsplans und nach § 214 (3) S. 1 BauGB beschlossene Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unberücksichtigt werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Kreis- und Hansestadt Korbach unter Vorlage von die Verletzung oder dem Mangel begründeten Sachverhalt geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2) BauGB berichtigt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Klaus Friedrich, Bürgermeister



**KREIS- UND HANSESTADT KORBACH**  
 Bebauungsplan Nr. 35 C/1  
 "Eifringhäuser Weg / Arolser Landstraße"  
 Kernstadt

**VORENTWURF**  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE  
 Ortelstraße 6  
 35104 Lichtenfels  
 06454/9199794

17. 11. 2023  
 Gezeichnet: Steffen Sutterweck  
 Geprüft: Bernd Wecker

Im Auftrag der KREIS- UND HANSESTADT KORBACH  
 Steinhof 1  
 34497 Korbach