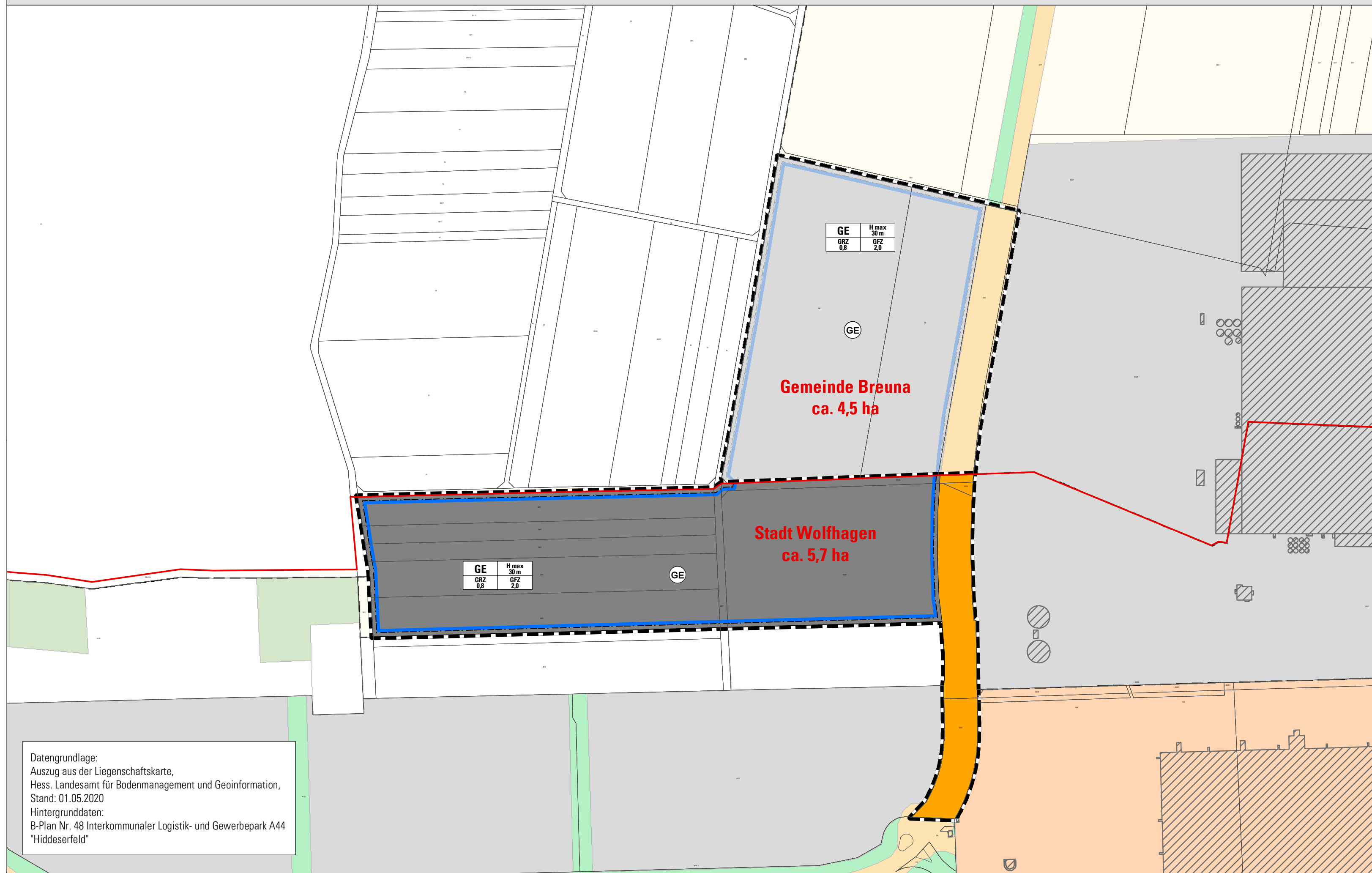


# Planzeichnung



# Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- H<sub>max</sub> Gebäudehöhe maximal OK (Bezug auf Gelände)  
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gebäude Bestand

# Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen hat die Aufstellung der 7. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ am 04. März 2021 beschlossen.

**Frühzeitige Beteiligung**  
 Der Vorentwurf 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 (1) BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... 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 ausgelegt.  
 Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

**Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wolfhagen 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.

Wolfhagen, 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.

Wolfhagen, den ..... Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ ist am ..... 2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben worden und tritt damit in Kraft.

Wolfhagen, den ..... Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

*Vorbemerkung: Diese Festsetzungen umfassen nur die im Rahmen der 7. Änderung für den Teilbereich geltenden Festsetzungen. Die Nummerierung wurde zur besseren Übersicht nicht vom Ursprungsbebauungsplan übernommen, da es sich bei der 7. Änderung um eine neu als Baugebiet ausgewiesene Fläche handelt.*

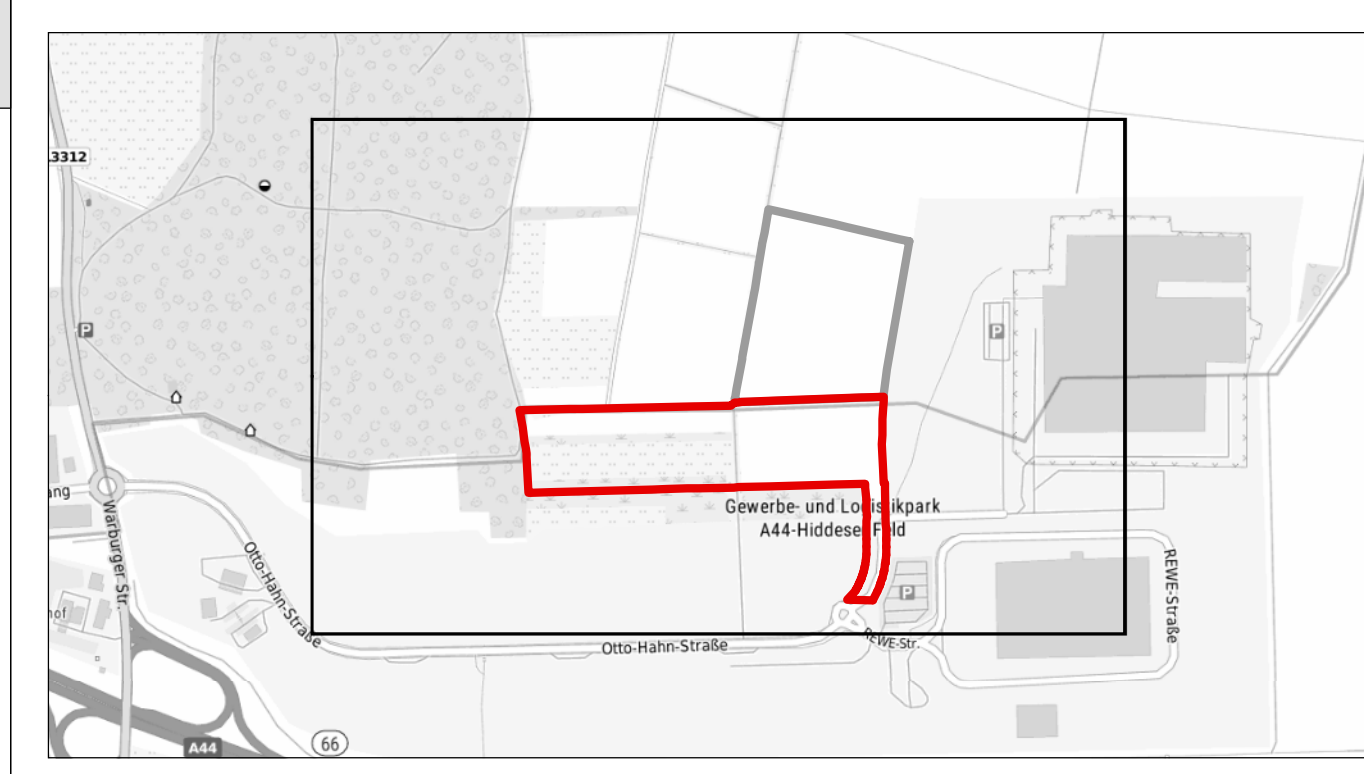
NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<u>Gewerbegebiet (GE)</u>	§ 8 BauNVO
1.1	Zulässig sind	
1.1.1	1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche 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 m <sup>2</sup> 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	

# Textliche Festsetzungen

<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 30 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Geländeoberfläche. 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.	
<b>3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
<b>4</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>	§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB
4.1	<u>Befestigung von Oberflächen</u> Die zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und soweit es die Nutzung erlaubt aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.	
4.2	<u>Begrünung</u> Zur Eingrünung des Gewerbegebiets ist eine Baum- und Strauchpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzulegen. <i>- die Festsetzungen insbesondere zum Thema Eingrünung/Begrünung und Bepflanzung (z.B. auch zur Dachbegrünung) werden im Laufe des Verfahrens weiter ausgearbeitet und ergänzt -</i>	
<b>5</b>	<b>Nutzung solarer Strahlungsenergie</b>	§ 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 (Solarmindestfläche).	
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 Solarmindestfläche angerechnet werden.	
<b>B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)
<b>1.1</b>	<b>Fassadengestaltung und Dacheindeckung</b>	§ 91 (1) Nr. 1
	Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. verspiegelte Fassaden, engobierte 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.	

# Textliche Festsetzungen

<b>1.2</b>	<b>Werbeanlagen</b>	§ 91 (1) Nr. 1, 7
	Von Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. 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 m <sup>2</sup> je Grundstück zulässig.	
<b>1.3</b>	<b>Stellplatzsatzung</b>	§ 91 (1) Nr. 4
	Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ergänzend wird festgesetzt, • 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.	
<b>Hinweise</b>		
<b>C.</b>	<b>HINWEISE</b>	
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.	
2	<u>Stellplatzsatzung</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Wolfhagen in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
3	<u>Niederschlagsentwässerung</u> Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt 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“.	
4	<u>Denkmalschutz</u> Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, sind nach § 21 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).“	



# Bebauungsplan Nr.48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 "Hiddeserfeld" - 7. Änderung -

M 1 : 2.500

Planstand: 17. August 2021

Bearbeitung:

Hans-Staden-Stadt

**WOLFHAGEN**

... Heimat mit Zukunft!

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

Hesserallee 2 D-3430 Kassel  
 Tel. +49(0)561 7075-0 FAX +49(0)561 7075-23  
 E-mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de