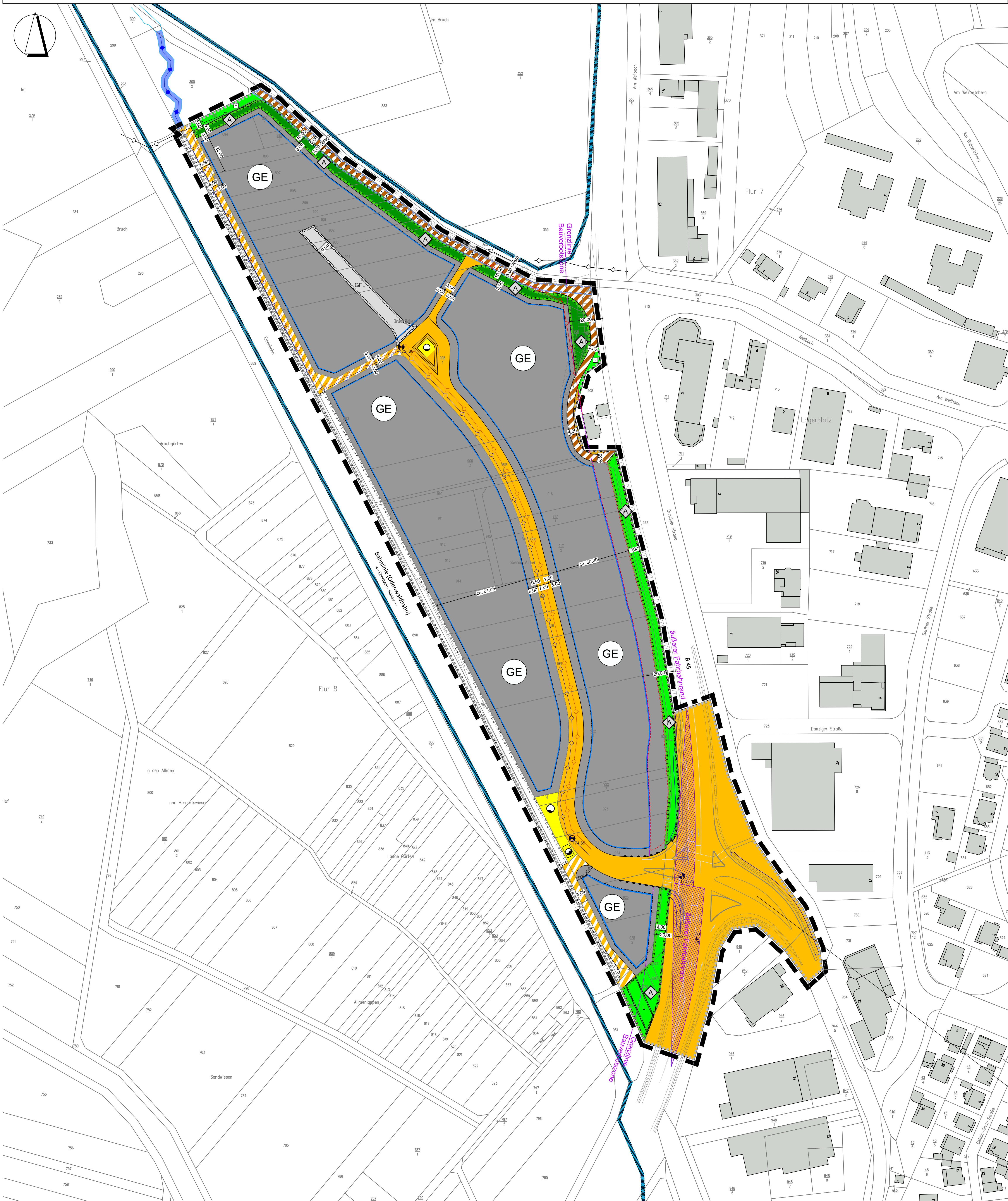


Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45"

Gemarkung Bad König, Flur 7, Nrn. 301 tlw. und 302 tlw. sowie Flur 8, Nrn. 891- 894, 895/1, 895/2, 896 - 905, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 909 - 916, 917/1, 917/2, 918, 919, 921, 922/1, 922/2, 923, 924, 925/1, 925/2, 926 tlw., 927 - 930, 932 tlw., 944/2 tlw.

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - OK maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, Oberkante
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. d. BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: geplante öffentliche Wirtschaftswege
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: unbefestigter Weg (Bestand und Erhalt)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Schmutzwasserkanal unterirdisch (geplant)
 - Regenwasserkanal unterirdisch (geplant)
 - Mischwasserkanal unterirdisch (Bestand)
 - Mischwasserkanal unterirdisch (Lage kann abweichen)
- 7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Zisternen zur Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung
- 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche hier: Verkehrsgrün
 - private Grünflächen
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bezeichnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmenbeschreibung gemäß Textteil, Teil A
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) bzw. mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahmen

- 5m-Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG zum Fürstengrunder Bach, genannt Weilbach
- Lage im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (Zone I, Verordnung vom 08.09.1953)
- Grenzlinie der Bauverbotszone entlang klassifizierter Straßen, hier: Bundesstraße 45 (Breite = 20 m)
- Freizuhaltendes Sichtdreieck für die Anfahrtsicht (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen, RAL)

IV. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Bemaßung (Angabe in Meter), Zahl als Beispiel
- Regenwasserkanal oberirdisch (geplant) offener Graben - naturnah, mäandrierend
- Straßenraumgestaltung innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, hier: geplanter Umbau B 45, Knotenpunkt und Baugestaltungsschluss
- Freiflächen bzw. Wegränder
- Höhenpunkte [in m ü. NHN]

V. Zeichen der Kartengrundlage

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Strassenname
- Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Böschungen

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Rechtsvorschriften für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) geltenden Fassung des Gesetzes oder der Rechtsverordnung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) geändert worden ist.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) geändert worden ist.
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSicG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
	GRZ	BMZ	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	10,0	12,50	a

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der als **Planteil 2** beigestellte Textteil zum Bebauungsplan (Satzung - Textteil, Plan 2 von 2) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 45" der Stadt Bad König und als Teilplan zu diesem Planteil 1 zugehörig.

Stadt Bad König

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.04.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 45" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.06.2018** öffentlich bekannt gemacht.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am **19.04.2018** den Bebauungsplan als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Begründung wurde gefertigt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch öffentliche Auslegung gegeben mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde am **15.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **25.06.2018** bis einschließlich **27.07.2018** öffentlich ausgestellt.
- Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.04.2018** den Bebauungsplan auch als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **11.06.2018** und Fristsetzung bis einschließlich **13.07.2018** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:** Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in ihrer Sitzung am **09.09.2021** geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stadtverordnetenversammlung hat ferner den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen/Gutachten gebildet und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die vorgenannten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wurden am **07.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadtverordnetenversammlung hat alsdann die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom BUND-Örterswald mit Schreiben vom 22.07.2018 abgegebene Stellungnahme in ihrer Sitzung am **19.05.2022** geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.05.2022** den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen/Gutachten erneut gebildet und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **27.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen/Gutachten sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom **06.06.2022** bis einschließlich **08.07.2022** öffentlich ausgestellt.
- Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **19.05.2022** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen/Gutachten auch als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und die Begründung gefertigt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **08.06.2022** und Fristsetzung bis einschließlich **11.07.2022** zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Abwägungsvermerk:** Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am **22.09.2022** geprüft und hierüber beschlossen.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):** Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" in ihrer Sitzung am **22.09.2022** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gefertigt.
- Vermerk über den erneuten Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):** Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Das Verfahren wurde entsprechend der Bestimmungen des BauGB bzw. der HGO und der hierauf bestehenden örtlichen Regelungen durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45", bestehend aus dem Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung mit Anlagen/Gutachten sowie dem Umweltbericht mit Kartenanlagen, wird hermit ausfertigt.

Magistrat der Stadt Bad König, Bad König, den **30.12.2022**

Stiegel

Axel Muhn, Bürgermeister

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König	Fassung gemäß Beschlussfassung vom 15.12.2022
Proj.-Nr. 59.02K	gez. DH
Datum der letzten Änderung 16.12.2022	

Übersichtsplan ohne Mst.

STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet an der B 45"
Gemarkung Bad König, Flur 7 und Flur 8

Satzung - Planzeichnung (Planteil 1)

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 2

IP-Konzept

Stadtplaner
Inh. Mario Heibing

Nibelungenstraße 351 Tel. 06254 - 542 989 0 mail@ip-konzept.de
64686 Lautertal http://www.ip-konzept.de