



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 (GE) Gewerbegebiet gemäss §8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §16 BauNVO)  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 gemäss §19 BauNVO  
 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl 2,4 gemäss §17 BauNVO
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsflächen als öffentliche Flächen
- freizuhaltenen Sichtfelder (Annäherungssicht, bzw. Anfahrtsicht)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummern  
 Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§23 Abs.1u.3 BauNVO)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 sowie § 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)  
 Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzung bestimmt.  
 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
 Ausnahmsweise ist ein Gebäude mit max. 12 Spielgeräten zulässig. Der Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO)  
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend der Angaben in der Planzeichnung bestimmt.  
 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen ab bestehendem Geländeniveau bis Oberkante Dachfirst.  
 Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Im Falle von Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudesite.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)  
 Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind keine Hochbauten (Haupt- oder Nebenanlagen) zulässig.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die stark frequentierte B 253. In der Nähe von Straßenanlagen muss mit höherer Lärmimmission gerechnet werden. Unter Bezugnahme auf den Bestandsschutz der Straßenanlage können bezüglich der GE-Gebietes Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen sind von den Bauherren vorzunehmen.

- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenteil von mind. 20 Prozent oder wassergedundener Decke zu befestigen.
- 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)
- 2.1.1 Die zulässige Hauptdachneigung beträgt 0-45 Grad. Flachdächer bis 15° sind zu begrünen. Dach- und Fassadenflächen sind in matten, gedeckten Farbtönen auszuführen. Solaranlagen sind zulässig.
- 2.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Leistung zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind Anlagen, die durch Beleuchtungskörper außerhalb der eigentlichen Werbeanlage erhellt oder angestrahlt werden oder bei denen die Lichtquelle Teil der Anlage ist. Zur Minimierung von Lichtimmissionen sowie zur Reduzierung von Insektenanflug sind für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen umweltverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper, warmweiß) zu verwenden. Die Leuchtstärke ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Sky-Beamer, Laserlicht, Flackerlicht) unzulässig.
- 3 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
- 3.1 Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 3.2 Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung sind zu beachten.
- 3.3 Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, dem Magistrat der Stadt Melsungen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises zu melden.
- 3.4 Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der ?Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr? (Fassung Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gem. der ?Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr? wird hingewiesen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVVVG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Auf dem Heidenwege" beschlossen.  
 Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am ...  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis ...  
 Die Bekanntmachung wurde am ... in der HNA Nr. ... veröffentlicht.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt.  
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ... in der HNA Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Die Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ...  
 Der Bebauungsplan wurde am ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
 Ausfertigungsvermerk  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
 Melsungen, den ...  
 Boucsein, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk  
 Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.  
 Melsungen, den ...  
 Boucsein, Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106 DER STADT MELSUNGEN "AUF DEM HEIDENWEGE"**



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen  
 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20.07.2017  
 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert d. Gesetz vom 04.05.2017  
 der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert d. Gesetz vom 04.05.2017  
 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 06.07.2018