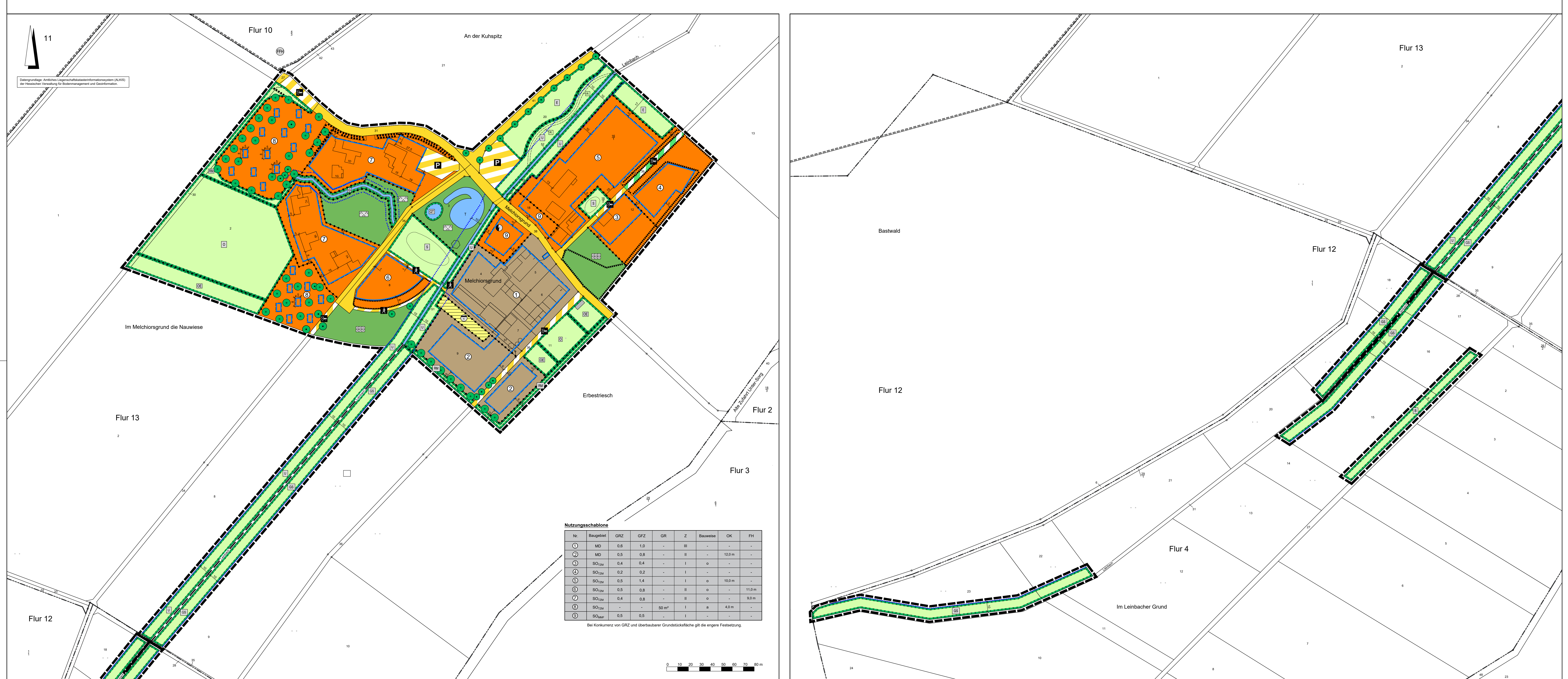
Gemeinde Schwalmtal, Ortsteil Hopfgarten

Bebauungsplan "Melchiorsgrund"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	GR	Z	Bauweise	OK	FH
①	MD	0,6	1,0	-	III	-	-	-
②	MD	0,5	0,8	-	II	-	12,0 m	-
③	SO$_{TZM}$	0,4	0,4	-	I	o	-	-
④	SO$_{TZM}$	0,2	0,2	-	I	-	-	-
⑤	SO$_{TZM}$	0,5	1,4	-	I	o	10,0 m	-
⑥	SO$_{TZM}$	0,5	0,8	-	II	o	-	11,0 m
⑦	SO$_{TZM}$	0,4	0,8	-	II	o	-	9,0 m
⑧	SO$_{TZM}$	-	-	50 m²	I	a	4,0 m	-
⑨	SO$_{MMF}$	0,5	0,5	-	I	-	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Z:\DATA\Schwalmtal-20120627\SUB00016\BricsCAD\E3_BP_Melchiorsgrund.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · —	Flurgrenze
Flur	Flurnummer
16/1	Flurstücksnummer
┬┬	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
SO$_{TZM}$	Sondergebiet Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund
SO$_{MFF}$	Sondergebiet Zweckbestimmung Multifunktionsfläche

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OK	Oberkante Gebäude
FH	Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
▬	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
P	Private Parkfläche
🚶	Fußweg
	Landwirtschaftlicher Verkehr (befestigt / Schotter)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
	Landwirtschaftlicher Verkehr (Grasweg)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

▤	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
◐	Elektrizität
⊖	Kläranlage

Grünflächen

🟩	Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Garten / Grabgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

🟦	Wasserflächen, hier:
F	Fließgewässer (Leinbach)
T	Teich (nicht eingemessen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
O	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
OE	Entwicklungsziel: Streuobst Erweiterung
S	Entwicklungsziel: Naturnahes Stillgewässer
E	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
U	Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung von Ufergehölz
GS	Entwicklungsziel: Gewässerschonstreifen
B	Entwicklungsziel: Blühfläche
RM	Entwicklungsziel: Retentionsmulde
G	Entwicklungsziel: Struckturreicher Graben
QT	Entwicklungsziel: Quellteich (gesetzlich geschütztes Biotpp)
●	Anpflanzung von Laubbäumen
●	Erhalt von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
FFH	FFH-Gebiet (außerhalb)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

•••••••••	Gewässerrandstreifen
6 4	Bemaßung (verbindlich)
R	Geplante Renaturierung (unverbindlich)
	Versickerungsmulde (unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 3:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau)
2. Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 200 m²
3. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kulturelle und soziale Zwecke
4. Wohnungen für Hausmeister und Mitarbeiter des Therapiezentrums
5. Nebenanlagen
6. Versorgungsanlagen

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 4:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau)
2. Gewächshäuser
3. Nebenanlagen
4. Versorgungsanlagen

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 5:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wirtschaftsgebäude (Landwirtschaft und Gartenbau)
2. Werkstätten und Handwerksbetriebe
3. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kulturelle und soziale Zwecke
4. Nebenanlagen
5. Stellplätze
6. Versorgungsanlagen
7. Café
8. Wohnungen für Hausmeister- und Mitarbeiter des Therapiezentrums

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 6:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Werkstätten
5. Verwaltung
6. Café
7. Nebenanlagen
8. Stellplätze
9. Versorgungsanlagen

1.1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 7:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Verwaltung
4. Pflegeeinrichtungen
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze
7. Versorgungsanlagen

1.1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 8:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOTZM) mit der Zweckbestimmung Therapiezentrum Melchiorsgrund sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Wohngebäude /-nutzungen
2. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Pflegeeinrichtungen
4. Nebenanlagen
5. Stellplätze
6. Versorgungsanlagen

1.1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 9:

Im Sonstigen Sondergebiet (SOMFF) mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche (MFF) sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Anlagen (Gebäude und Einrichtungen) für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Hofladen mit einer max. Verkaufsfläche von 200 m²
3. Café
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Versorgungsanlagen

1.1.8 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. 1 Abs.5 BauNVO und § 5 Abs.2 Nr.3 BauNVO gilt für die Dorfgebiete 1 und 2:

Die unter Nr. 3 allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäude und die unter Nr. 6 sonstigen Gewerbebetriebe, die beide nicht im Zusammenhang mit dem Therapiezentrum stehen, sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die Gebäude innerhalb der Dorfgebiete und Sondergebiete, für die eine Firsthöhe oder Oberkante der Gebäude festgesetzt ist: Die maximal zulässige Firsthöhe und Oberkante der Gebäude wird über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.2.2 Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Firsthöhe gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante der Attikaabdeckung.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden für die eine Oberkante festgesetzt ist gilt: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder der Attikaabdeckung. Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.5 BauNVO) und Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In der wasserrechtlichen Bauverbotszone sind bauliche Anlagen (Hochbauten) unzulässig.

1.3.2 Im Bereich des Sondergebietes 8 (nördliche Fläche und südliche Fläche) ist die Lage und Ausrichtung der Baufenster nicht verbindlich und kann auf der Fläche variiert werden. Die Anzahl (12 im Norden, 8 im Süden) und Größe (40m²) der Baufenster bleiben unverändert als Maximalwert.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)

Maßnahmen: Das bestehende Grünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.4.2 Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung von Ufergehölz (U)

Maßnahmen: Entlang der Uferbereiche des Leinbachs sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die Bereiche sind der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen. Invasive Pflanzenarten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Bestehende Wege über das Gewässer sind zulässig.

1.4.3 Entwicklungsziel: Streuobstwiese (O)

Maßnahmen: Die Bäume auf den bestehenden Streuobstwiesen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte einheimische Sorten zu ersetzen und zu pflegen. Das bestehende Grünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als Extensivgrünland zu erhalten bzw. zu entwickeln. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs schwach aus, kann auf eine zweite Mahd oder Beweidung verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.4.4 Entwicklungsziel: Streuobstwiese Erweiterung (OE)

Maßnahmen: Die Flächen sind durch Anpflanzung und Erhalt von Obst- und/oder Nussbäumen und durch eine extensive Grünlandnutzung zu Streuobstwiesen zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Flächen ist an die angrenzenden Streuobstwiesen anzupassen. Streuobstfremde Strukturen (Ablagerungen, standortfremde Gehölze, etc.) sind zu beseitigen. Auf den Flächen sind standortgerechte einheimische Obst- und/oder Nussbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zueinander und zu bestehenden Obstbäumen anzupflanzen. Weiterhin gelten hier auch die Pflegemaßnahmen der angrenzenden Streuobstwiesen (Baum- und Grünlandpflege).

1.4.5 Entwicklungsziel: naturnahes Stillgewässer (S)

Maßnahmen: Im Bereich der Teiche wird die Fläche der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) überlassen. Um die Ufervegetation zu fördern, sollten die aufkommenden Gehölze entlang des Teichrandes auf einer Breite von etwa 1 m alle fünf Jahre zurückgeschnitten werden. Pflegeschnitte der Stauden, Röhrichte und des Grünlandes sind abschnittsweise im Zuge der technischen Wartung der Teiche und des Überlaufs in den Leinbach zulässig. Eine Verlandung der Teiche ist zu vermeiden.

1.4.6 Entwicklungsziel: Gewässerrenaturierung (R)

Maßnahmen: Parallel zum Gewässerverlauf wird ein leicht mäandrierender Seitenarm vom Leinbach hergestellt. Hierfür ist auf einer Breite von etwa 1 m und bis etwa 0,3 m Tiefe der Boden abzutragen. Der neue Seitenarm beginnt und endet im Leinbach. Der Bereich ist anschließend der natürlichen Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.

1.4.7 Entwicklungsziel: Retentionsmulden (RM)

Maßnahmen: Zum Schutz vor Oberflächenabflüssen bei Starkregenereignissen sind entlang der Flächen zusammenhängende Retentionsmulden herzustellen. Auf der Hofgut abgewandten Seite ist der Boden entlang der Flächen auf etwa 1 m Breite und bis zu etwa 0,3 m Tiefe abzutragen. Die Tiefe und Breite der Mulden ist in ihrem Verlauf etwas zu variieren, sodass Oberflächenabflüsse in tieferen Bereichen temporär gehalten wird und bei zunehmender Wassermenge um die Hofgutflächen zu einem Graben oder Gewässer geleitet wird. Der Aushub ist auf der Hofgut zugewandten Seite der Flächen zu einem flachen Wall zu gestalten. Nach Herstellung der Mulden sind die Flächen durch Eigenentwicklung zu kräuterreichen Saumstrukturen zu entwickeln. Ein Pflegeschnitt oder die Beweidung der Fläche ist einmal pro Jahr zulässig. Bestehende einheimische Gehölze sind zu erhalten und von den Bodeneingriffen auszuschließen.

1.4.8 Entwicklungsziel: strukturreicher Graben (G)

Maßnahmen: Entlang des bestehenden Grabens und seiner Uferbereiche (1-2 m) sind naturnahe Gewässerstrukturen zu etablieren. Hierzu sind etwa 5 Gewässerausbuchtungen bis zu 1 m Breite und Länge beidseitig des Grabens herzustellen. Die Ausbuchtungen sind in ihrer Tiefe zu variieren, sodass einige Wasser temporär halten können und andere nur bei höheren Wassermengen (z.B. bei Starkregenereignissen) überflutet werden. Die Ausbuchtungen sind mit einer regionaltypischen Ufer-Saatgutmischung einzusäen und/ oder mit einheimischer Ufervegetation zu bepflanzen. Die Uferbereiche sind zu einer Kräuter- und Gräser-reichen Saumvegetation zu entwickeln. Ein Pflegeschnitt pro Jahr ist zulässig.

1.4.9 Entwicklungsziel: Gewässerschonstreifen (GS)

Maßnahmen: Entlang der Ufer des Leinbaches ist auf einer Breite von 10 m eine naturnahe Ufervegetation zu entwickeln. Bestehende einheimische standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Bestehende Grünlandnutzungen sind durch maximal eine Mahd und/oder Beweidung pro Jahr zu extensivieren und/ oder der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Bestehende Ackernutzungen sind zu dauerbegrünten Biotopen zu entwickeln. Die Ackerflächen können durch natürliche Sukzession und/oder durch eine Einsaat einer regionaltypischen Sattgutmischung begrünt werden. Die Anpflanzung von einheimischen Ufertypischen Gehölzen ist zulässig. Invasive Pflanzenarten oder standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.4.10 Entwicklungsziel: Blühfläche (B)

Maßnahmen: Auf der Fläche ist ein mehrjähriger Blühstreifen als Ausgleichshabitat für die Feldlerche herzustellen. Entlang der Fläche ist auf einer mindestbreite von 10 m eine für die Feldlerche geeignete Saatgutmischung einzusäen. Alle 3 Jahre ist die Fläche umzubrechen und nach einer sachgerechten Saatbeetvorbereitung wieder mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen. Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) oder bei einem erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Wegen und Plätzen hiervon abgesehen werden.

1.5.2 Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (gelbe Signatur) können bis zu einer Breite von 4 m versiegelt werden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Einsaat ist unzulässig. Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege (grüne Signatur) können sind als Grasweg oder Gras/Schotterweg auszubilden; die Seitenstreifen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. Einsaat ist unzulässig.

1.5.3 Im Bereich der Parkflächen sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. Ergänzend gilt es pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Im Bereich des Flurstücks 20 gilt es zusätzlich (abgrenzend zu den Grünlandflächen) eine geschlossene 2m breite Laubstrauchhecke zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Sträuchern: 2m.

1.5.4 Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen und Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.6.1 Im Sondergebiet 8 ist je Planzeichen mindestens ein einheimischer, standortgerechter regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6.2 Im Bereich des Dorfgebietes 2 gilt es je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens standortgerechten Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6.3 Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Bäume sind standortfremde Arten sukzessive (innerhalb von 10 Jahren) durch einheimische standortgerechte Arten zu ersetzen.

1.6.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Artenauswahl 4.12 aufgeführten Arten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Plangebiet sind nur Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie z.B. Sattel-, Walm- und Zeltdächer, mit einer Neigung von 15° bis 40° zulässig. Dachneigungen unter 15° sind zulässig, sofern eine Dachbegrünung und/oder die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie installiert werden. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Im Plangebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie aus Holz oder Metall (Stabgitter) bis zu einer Höhe von 1,5m über Geländeoberkante und jeweils i.V.m einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen, zulässig.

2.2.2 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Plangebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecke zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die im Sondergebiet nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind zu 100% als Grünflächen (z.B. Rasen, Pflanzbeet, Eingrünungsfläche, etc.) anzulegen. Davon sind mindestens 20% zu bepflanzen. Dabei gilt: je 50 m² ein Baum oder je 5 m² ein Strauch unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen.

2.4.2 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die Verwendung von Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtungen ist unzulässig. Ausnahme: Die Gestaltung einer Kräuterspirale oder eines klassischen Steingartens mit hohem Vegetationsanteil. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1.1 Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen im SO 6 und 7 ist einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zuzuführen und als Brauchwasser zu verwenden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Schwalmtal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.3 Brandschutz

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.4 OsthessenNetz GmbH

Im nordwestlichen Geltungsbereich (Flste. 30tlw. und 31tlw. sowie marginal Flst. 2 (angrenzend zum Feldweg 31) befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene und auch weiterhin benötigte Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH, an die das Gebäude „Melchiorsgrund 1E“ angeschlossen ist. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.5 OAVG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind Kabelleitungen und eine Transformatorenstation und 20kV- und 0,4kV-Kabel der OVAG vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.6 Gewässerrandstreifen

Entlang des bestehenden oberirdischen Gewässers im Plangebietes erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

4.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.8 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.9.1 Der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Neuntöter erfolgt auf der angrenzenden Ackerfläche auf dem Flurstück 21. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Hofguts. Entsprechend der Ausgleichserfordernis werden entlang des Ackerrandes 7 einheimische Dornensträucher (Schlehe, Weißdorn) mit einer mindeshöhe von 1,5 m angepflanzt. Die genaue Standortwahl und die Anpflanzung erfolgt in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung.

4.9.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.9.3 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.9.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen. Weitere Hinweise siehe Begründung und Umweltbericht.

4.10 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

4.10.1 **Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.10.2 **Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.11 Hinweise zum Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

4.12 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

1. Ordnung (ab 20 m)	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus robur - Trauben-Eiche
Castanea sativa - Edelkastanie	Salix alba - Silber-Weide
Juglans regia - Walnuss	Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde	Tilia platyphyllos - Sommerlinde

2. Ordnung (ca. 10 bis 20 m)	Obstbäume:
Acer campestre - Feldahorn	Malus domestica - Apfel
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Kulturkirsche
Salix caprea - Sal-Weide	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Sorbus aucuparia - Eberesche	Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus domestica - Speierling	Pyrus communis - Birne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Corylus avellana - Gemeine Hasel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa canina - Hundsrose
Frangula alnus - Faulbaum	Salix caprea - Salweide
Genista tinctoria - Färberginster	Salix purpurea - Purpurweide
Ligustrum vulgare - Liguster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte	Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aubertii - Knöterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am __.__.____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am __.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im ______________________________.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwalmtal, den __.__.____

____
Bürgermeister

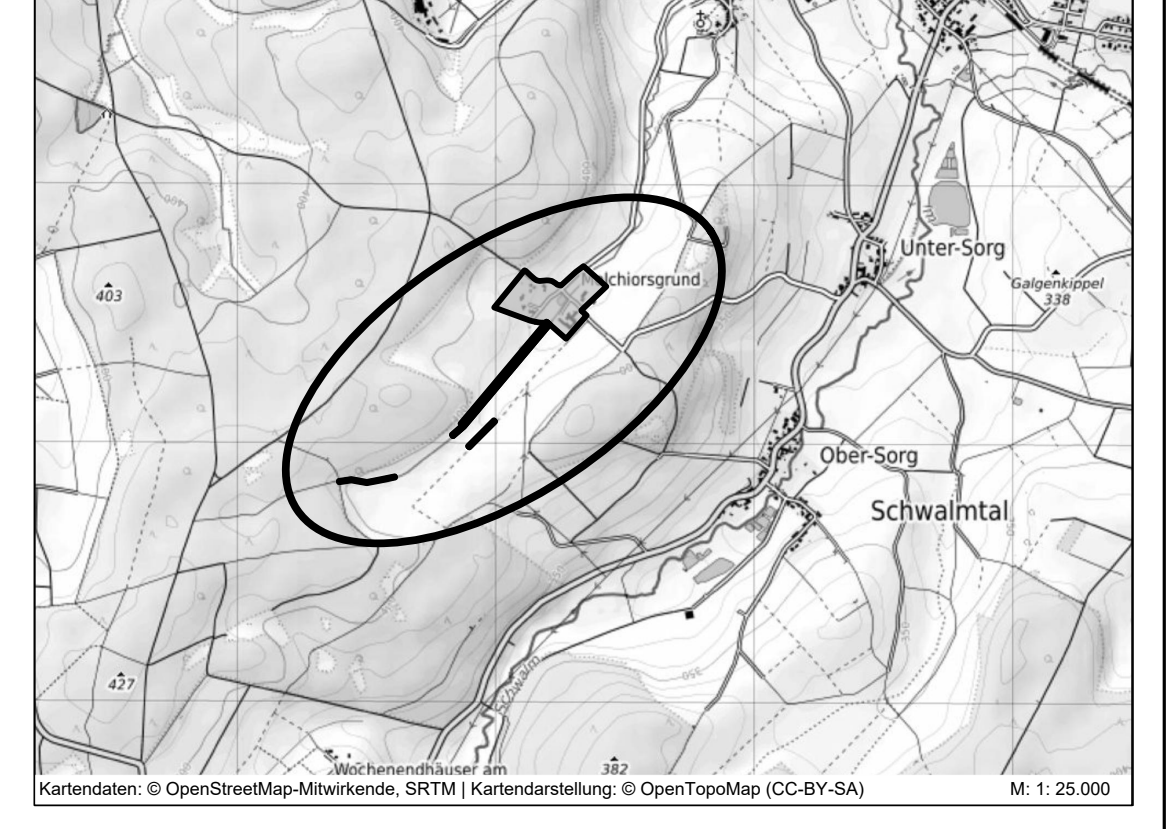
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: __.__.____

Schwalmtal, den __.__.____

____
Bürgermeister

Gemeinde Schwalmtal
Ortsteil Hopfgarten
Bebauungsplan "Melchiorsgrund"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO
FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	31.07.2025

Entwurf

Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil, M.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2491