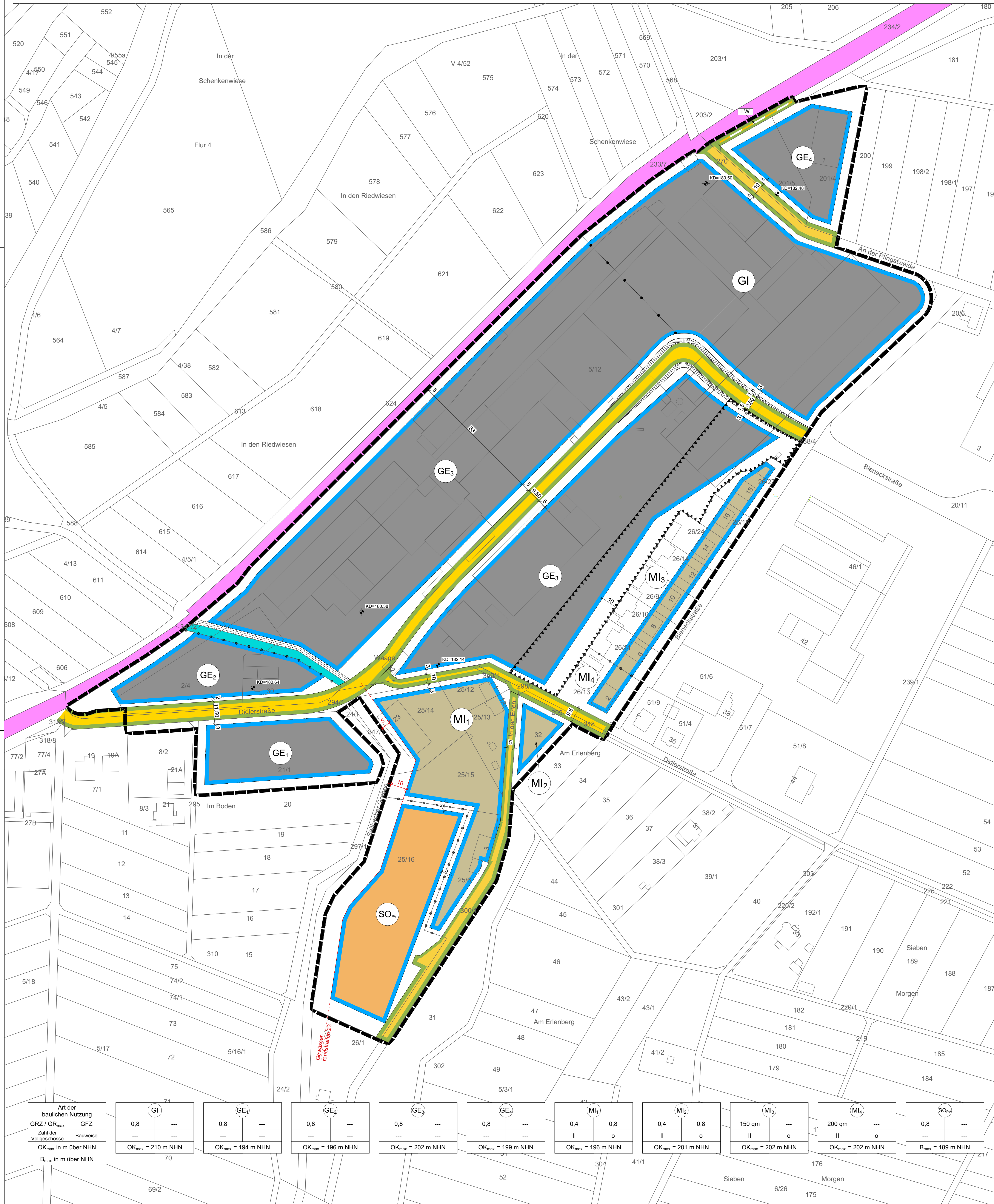


Stadt Staufenberg Bebauungsplan "GE Schamott / RHI Gelände"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenvorordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 69)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.02.2025 (GVBl. 2025 Nr. 8)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 09.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 67)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2021 I S. 306)
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I Nr. 235)
Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.

- GI Industriegebiet
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- SO_{pv} Sondergebiet, Zweckbestimmung Freiflächen Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.

- GR_{max} zulässige Grundfläche in qm pro Grundstück
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN
- Geländepunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen (Kanaldeckel in m über NHN)
- B_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Bauhöhe von Solarmodulen in Meter über Gelände

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsfläche - öffentlich

Wasserflächen (§ 9(1)16 BauGB)

- hier: Fließgewässer III. Ordnung, Salzbacher Graben (verrohrt)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1)21 BauGB)

- hier: mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Staufenberg

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, in denen bauliche, technische oder organisatorische Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen sind

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Flächen für den überörtlichen Verkehr, hier: Bahnanlage außerhalb des Geltungsbereichs
- Gewässerrandstreifen (§23 HWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO)**
 - 1.1 Für die als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzten Teile des Plangebiets gilt: Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschließlich Landtechnik), Bauauf-, Reif-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
 - 1.1.2 Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungstätten und Festhallen,
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jede Art von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
 - Betriebe mit ausschließlicher Speditionsnutzung als Großlogistik und Paketlieferdienste. Im Übrigen sind Logistikbetriebe bis zu einem Anteil von 20.000 qm zulässig.
- 1.2 Für die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik festgesetzten Teile des Plangebiets gilt: Zulässig sind:
 - Solarmodule zur Gewinnung und Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung einschließlich der erforderlichen Anlagen für Betrieb, Wartung und Netzanspeisung
 - Batteriespeicheranlagen zur Speicherung der im Sondergebiet gewonnenen elektrischen Energie.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO und § 18 BauNVO)**
 - 2.1 Für die als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzten Teile des Plangebiets gilt: Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK_{max}) dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik und durch Photovoltaikanlagen um bis zu 2 m überschritten werden. Ausgenommen sind die als Industriegebiet festgesetzten Teile des Plangebiets; hier sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht zulässig.
 - 2.3 Für die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik festgesetzten Teile des Plangebiets gilt:
 - die nach der Grundflächenzahl GRZ zulässige überbaubare Fläche ist nach der durch die Solarmodule überdeckten Geländeoberfläche zu ermitteln,
 - für die Bemessung der zulässigen Bauhöhe (B_{max}) ist die Höhe der oberen Kante eines Solarmoduls maßgeblich.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 3.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahme: Zugelassen werden können bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbauweise, zulässig. Böschungen zum Geländeaussgleich für Erschließungsstraßen sind auf dem Baugrundstücken zu dulden.
4. **Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1 Dachflächen (ausgenommen Vordächer und Dächer untergeordneter Nebenanlagen) bis zu einer Neigung von 10° sind zu mindestens 80% zu begrünen. Zulässig ist der Aufbau von PV-Anlagen und von Anlagen der Gebäudetechnik.
 - 4.2 Solarmodule in den als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik festgesetzten Teilen des Plangebiets auf im Erdboden ohne Betonfundamente verankerten Pfählen zu errichten.
 - 4.3 Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
5. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche, technische oder organisatorische Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, die im angrenzenden Mischgebiet MI und MI₁ Immissionswerte tags von 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
 - Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig.
- Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
 - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skyreklam, Laserwerbung und vergleichbare.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen müssen mit der Oberkante des Gebäudes abschließen.
 - Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefläche zulässig. Je Grundstück sind maximal 3 Werbeflächen zulässig. Werbeflächen dürfen eine Höhe von 10 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Je Grundstückfläche ist eine Mastwerbeanlage/ ein frei stehender Werbepylon oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf die für das jeweilige Teilbaugelände geltende Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.
- Gargen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Staufenberg. Ergänzend gilt (zu § 7 der Stellplatzsatzung): Die Möglichkeit des Nachweises notwendiger Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks ist auf das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und nur für PKW-Stellplätze beschränkt. Die Entfernung zum Baugrundstück darf mehr als 100 m betragen.
- Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)**
 - Nicht bebaubare Flächen (errechnet nach GRZ) sind gärtnerisch zu gestalten und mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glasteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig. Ausgenommen sind Grundstückszugewegungen und die erforderlichen Stellplätze.

Hinweise zu fachgesetzlichen Belangen:

Grundwasserschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen 1 und 2, Mainzlar (Schützone IIb). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.04.1991 (StAnz. Nr. 22 vom 03.06.1991, S. 1380) sind zu beachten.

Denkmalschutz: Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____. BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im _____ am _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im _____ am _____.
--	--

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.
--	---

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
--	--

BEKANNTMACHUNG der Offenlage im _____ am _____.	
--	--

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.

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

Staufenberg, den _____.
Der Magistrat

Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____.

Staufenberg, den _____.
Der Magistrat

Bürgermeister

