



**Stadt Grebenau
Kernstadt**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet I, 1. Änderung“

*- Bebauungsplan gem. § 13 BauGB -
„Änderung im vereinfachten Verfahren“*

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Vereinfachtes Verfahren –

Juli 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lehn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr.189)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, in der zuletzt geänderten Fassung).

HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird innerhalb des Geltungsbereichs lediglich:

- a. die Gliederung der Art der baulichen Nutzung neu geordnet/ergänzt und
- b. das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) im Gewerbegebiet 2 (GE 2) angepasst.

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben im Geltungsbereich unverändert bestehen und werden im Folgenden lediglich nachrichtlich aufgeführt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, § 1 Abs.7 Nr. 3 sowie § 8 BauNVO)**
 - 1.1. Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 1.2. Im Gewerbegebiet (GE 2) sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

HINWEIS:

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ bleiben unverändert bestehen und werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich **nachrichtlich** aufgeführt.

Die Ziff.-Nr. 7 der Textfestsetzungen entfällt.

Unveränderte Festsetzungen:

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet zu mind. 30 % und im Mischgebiet zu mind. 50 % als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mind. 25 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch 1 m²).
2. Die angegebenen Pflanzstreifen sollen im Querschnitt jeweils einen pyramidenartigen Aufbau erhalten. In der Mitte sind gruppenweise Bäume und an den Rändern Sträucher zu pflanzen. Die Arten sind folgenden Listen zu entnehmen:

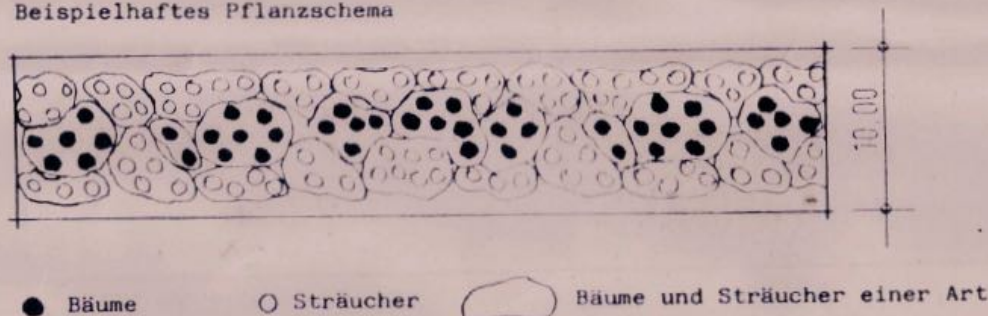
Bäume

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Quercus robur | -Stieleiche |
| 2. Quercus petraea | -Traubeneiche |
| 3. Populus tremula | -Zitterpappel |
| 4. Fagus sylvatica | -Rotbuche |
| 5. Tilia cordata | -Winterlinde |
| 6. Salix caprea | -Salweide |
| 7. Carpinus betulus | -Hainbuche |
| 8. Betula pendula | -Sandbirke |
| 9. Prunus avium | -Vogelkirsche |
| 10. Acer campestre | -Feldahorn |
| 11. Sorbus aucuparia | -Vogelbeere |
| 12. | -Hochstammobstbäume |

Sträucher

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Corylus avellana | -Hasel |
| 2. Crataegus monogyna | -Weißdorn |
| 3. Prunus spinosa | -Schlehe |
| 4. Rosa canina | -Hundsrose |
| 5. Cornus sanguinea | -Hartriegel |
| 6. Euonymus europaeus | -Wasserschneeball |
| 7. Viburnum opulus | -Waldrebe |
| 8. Clematis vitalba | |

Beispielhaftes Pflanzschema



Bei ergänzenden Bepflanzungen an den Ufern der Jossa ist die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

3. Auf Stellplatzflächen ist nur eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung zulässig.
4. Parkplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von ca. 15 m zu überstellen.
5. In den Gewerbegebieten ist ein Streifen von 1,50 m Breite entlang der Gebäudeaußenwände mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen. Ausgenommen sind die Bereiche der Türen, Tore und Rampen.
6. Das Oberflächenwasser von den Dächern und Freiflächen des Gebietes GE 1 ist über ein naturnah anzulegendes offenes Rückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mind. 200 m³ Inhalt in die Jossa einzuleiten. Das Becken ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. Im Gebiet GE 2 sind nur die baulichen oder sonstigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig.
8. In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft abzuleiten.
Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind Emissionen, die auf angrenzenden bzw. im Einwirkungsbereich liegenden Wohngrundstücke zu unzumutbaren Immissionswirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können.
Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzungen sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist. Das Immissionsniveau der im Einwirkungsbereich liegenden Wohngrundstücke ist gemäß Ziffer 2.4.4 der TA-Luft in die Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungsinversionen einzubeziehen.
9. Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind über den Bestand hinaus keine weiteren Gebäude zulässig.
10. Im Mischgebiet sind auf den Flurstücken 282/6 und 280/10 Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
11. Im Gebiet GE 1 darf die Gebäudehöhe maximal 282,00 m ü. NN betragen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBauG UND §118 HBO

