Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal – igs

2. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	**Textliche Festsetzungen**
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Vereinfachtes Verfahren -

Oktober 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

Hinweis: **Im Rahmen dieser 2. Änderung wurde in den textlichen Festsetzungen lediglich unter Ziffer A) 5.2 Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum folgende Ergänzung vorgenommen:**

„Die entlang der Planstraßen C und D auf den angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzten Baumstandorte dürfen im Straßenrandbereich um bis zu 10m verschoben werden.“ (in „rot“ hervorgehobene Textpassage)

Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BauUGB

1.1 Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe (i.d.R. die Firsthöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche.

In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

1.2 Einzelhandel

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

1.3 Gliederung GEM. § 1(4) BauNVO

Gliederung nach dem maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel:

In den Industriegebieten GI ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 50 dB(A)/qm einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 10 BauGB

2.1 Freihaltezonen

Im Bereich der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen 15.8 GEM. PlanzV '90), sind bauliche Anlagen über Erdgleiche (auch Zaunanlagen) sowie Lagerflächen und Stellplätze unzulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig. Diese Flächen dürfen nur als private Grünfläche oder Zufahrt angelegt werden.

3 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BauGB

3.1 Verkehrsgrün

Die in einer Breite von 2,50 m festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraßen sind als kombinierter Park-Grünstreifen anzulegen. Grund-

stückszufahrten sind innerhalb aller Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BauGB

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

4.2 Anlage von Regenrückhaltebecken

Auf den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind offene Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Flächen sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften und in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25a BauGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume		**Sträucher**	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	-Hartriegel
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Corylus avellana	- Hasel
	-Birke	Crataedus spec Lonicera xylosteum	- Weißdorn
Betula pendula	-Hainbuche		- Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	-Buche	Prunus spinosa	- Schlehe
Fagus sylvatica	-Esche	Rosa canina	Hundsrose
Fraxinus excelsior	-Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus avium	-Traubeneiche		
Quweus robur	-Stieleiche	Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball
salix caprea	-Salweide		
Sorbus aucuparia	-Eberesche		

5.2 Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen A1, A2, A3 und B sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in die festgesetzten Pflanzstreifen zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Baumpflanzungen sind im Bereich der Planstraße A1 im Abstand von 10 - 15 m, im Bereich der Planstraßen A2, A3 und B im Abstand von 20 - 25 m vorzunehmen. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich. Die entlang der Planstraßen C und D auf den angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzten Baumstandorte dürfen im Straßenrandbereich um bis zu 10m verschoben werden.

Empfohlene Laubbäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robu	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche

5.3 Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Parkflächen

Auf privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Empfohlene Laubbäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.4 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind heimische Gehölze zu verwenden.

5.5 Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einem Abstand von ca. 10 - 15 m zu pflanzen. Empfohlene Arten: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea). Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6.1 Erhaltung von Gehölzen

Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 26 BauGB

7.1 Böschungen und Abgrabungen

Die Anlieger sind verpflichtet, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen erforderlich sind, zu dulden.

B) Festsetzungen gem. § 91 HBO

1. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind im gesamten Baugebiet nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei flachen Dächern sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Im gesamten Baugebiet sind glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall unzulässig. Die Fassaden in den Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungs-