Festsetzungen durch Text gem. BauGB und BauNVO

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen ausschließlich den Geltungsbereich der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans Nr. 12. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für dessen Geltungsbereich, der nicht verändert wird, bleiben weiter unverändert bestehen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit MU gekennzeichneten Flächen wird Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.
Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist im Sinne von § 19 Abs. 4, Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise möglich. .

Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 3,0 festgesetzt.

Zulässig sind höchstens drei Vollgeschosse.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12,00 m nicht überschreiten. Bezug für die maximale Höhe von Gebäuden ist die Oberkante der vorhandenen befestigten Fläche südlich vor dem vorhandenen Gebäude mit einer NN-Höhe von 185,00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der Bebauung sind die seitlichen Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Bei der Gebäudelänge auf dem Grundstück darf die Länge von 50 m überschritten werden entsprechend einer geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen legen zwei Baufelder für die überbaubare Grundstücksfläche fest. Ihr Mindestabstand von den äußeren Grenzen des Baugrundstücks ergibt sich entsprechend den Angaben in der Planzeichnung mit 5,00 m an der Straße "Haischwiese" und mit 20,00 m an der Bundesstraße B 83. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erschließungsanlagen und Stellplätze im Bestand ist zulässig.
Bauliche Erweiterungen, Umbauten und Neubauten, die Wohnzwecken dienen, sind nur im Baufeld 2 zulässig.
Hinsichtlich der Abstandsflächen zwischen Gebäuden ist die jeweils aktuelle Hessische Bauordnung anzuwenden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz und zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit vorhandenen Gehölzbeständenzu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor Außenlärm ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01 auszugehen.
Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.
Für den Lärmpegelbereich IV gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von La gleich 70 dB.

In sämtlichen Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.
Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder mit der Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen. Zum Zeitpunkt des Bauantrages oder dem Einreichen der Bauvorlagen für die Bestandsgebäude oder ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine andere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem vorliegenden Bebauungsplan angegeben wird. Für den oben genannten Schallschutznachweis ist dann die vorhandene Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes zugrunde zu legen.
Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder dem Einreichen der Bauvorlagen die Norm DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst in der Gemarkung Heinebach in Flur 9 das Flurstück 71/4. Der Geltungsbereich mit seinen Grenzen wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein- geräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz und Altlasten

Werden die Böden auch nur temporär oder als Baueinrichtungs- fläche genutzt, sind sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Art und Umfang der beim Bau erforderlichen Maßnahmen wie Baustraßen oder Anforderungen an die Baumaschinen werden in den Bauantragunterlagen dargelegt. Dies gilt auch für die Flächen, auf denen ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterialien nicht zulässig sind. Der Oberbodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwenden. Mutterboden ist zu sichern.

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten. Die einschlägigen DIN Normen zum Bodenschutz sind zu beachten.

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.2 des RP Kassel, Außenstelle Bad Hersfeld "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

Künstliche Beleuchtung

Künstliche Beleuchtung auf den Baugrundstücken darf keine Fernwirkung oder Aufhellung der direkten Umgebung verursachen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten und großflächig leuchtende und angestrahlte Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtung soll nach dem Nutzungsende reduziert werden.

Leuchten im Außenbereich sollen nicht nach oben abstrahlen.

Empfohlen wird eine maximale Helligkeit der Beleuchtung von Stellplätzen mit 10 Lux und von Wegen mit 5 Lux. Für die Beleuchtung sollen Farbtemperaturen von 1.800 K bis 3.000 K verwendet werden.

Rechtsgrundlagen

(in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)

Raumordnungsgesetz (ROG)
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBBodSchG)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Wassergesetz (HWG)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Festsetzungen durch Planzeichen

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

MU — 1.2.3 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

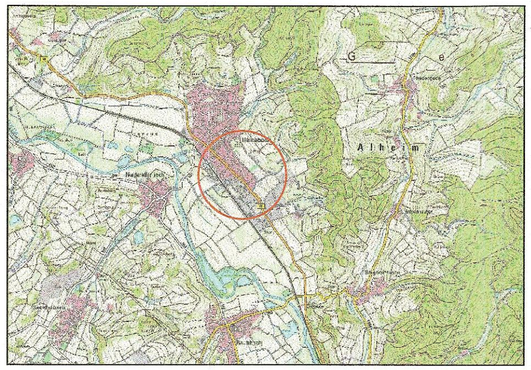
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.16 Fahrbahnrand der Bundesstraße und Abstand von 20 m parallel zum Fahrbahnrand



Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	01.07.2025
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.09.2025
Der Beschluss über den Entwurf und dessen öffentliche Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch die Gemeindevertretung am	09.09.2025
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.09.2025
Die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	29.09.2025 31.10.2025

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Beschluss über den Entwurf und dessen erneute öffentliche Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch die Gemeindevertretung am	17.02.2026
Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	02.04.2026
Die erneute öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	02.04.2026 07.05.2026

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am	09.06.2026

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsorgan für die Gemeinde Alheim.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Alheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Alheim, den 23.06.2026

Bürgermeister / Siegel

Rechtskraftvermerk

Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Internet, Homepage der Gemeinde am 15.07.2026 ist diese Satzung in Kraft getreten.

Alheim, den 16.07.2026

Bürgermeister / Siegel

ÄNDERUNG NR. 6
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 "GEWERBEGEBIET HAISCHWIESE" im ORTSTEIL HEINEBACH

im Auftrag von
Frau Julia Schäfer
Industriestraße 2
36211 Alheim

in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand der Gemeinde Alheim

GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE ALHEIM
ALHEIMERSTRASSE 2
36211 ALHEIM

DATENGRUNDLAGE:	ALKIS (STAND 30.06.2025)		
MASSSTAB/BLATT:	1 : 1000 / DIN A2		
ERSTELLUNG:	15.08.2025		
PROJEKTNUMMER:	SÄF 2501 S	BLATTNUMMER:	3.02

BEARBEITUNGEN:

15.08.2025	VE Vorentwurf	sc/sx
20.08.2025	E Entwurf	sc
23.01.2026	E überarbeiteter Entwurf	sc
18.05.2026	Endfassung zum Beschluss	sc
16.06.2026	beschlossene Endfassung	sc

plusConcept
Kommunale Planung und Entwicklung
info@plusconcept.com
www.plusconcept.com
ALTE MENGSBERGER STRASSE 4
34613 SCHWALMSTADT