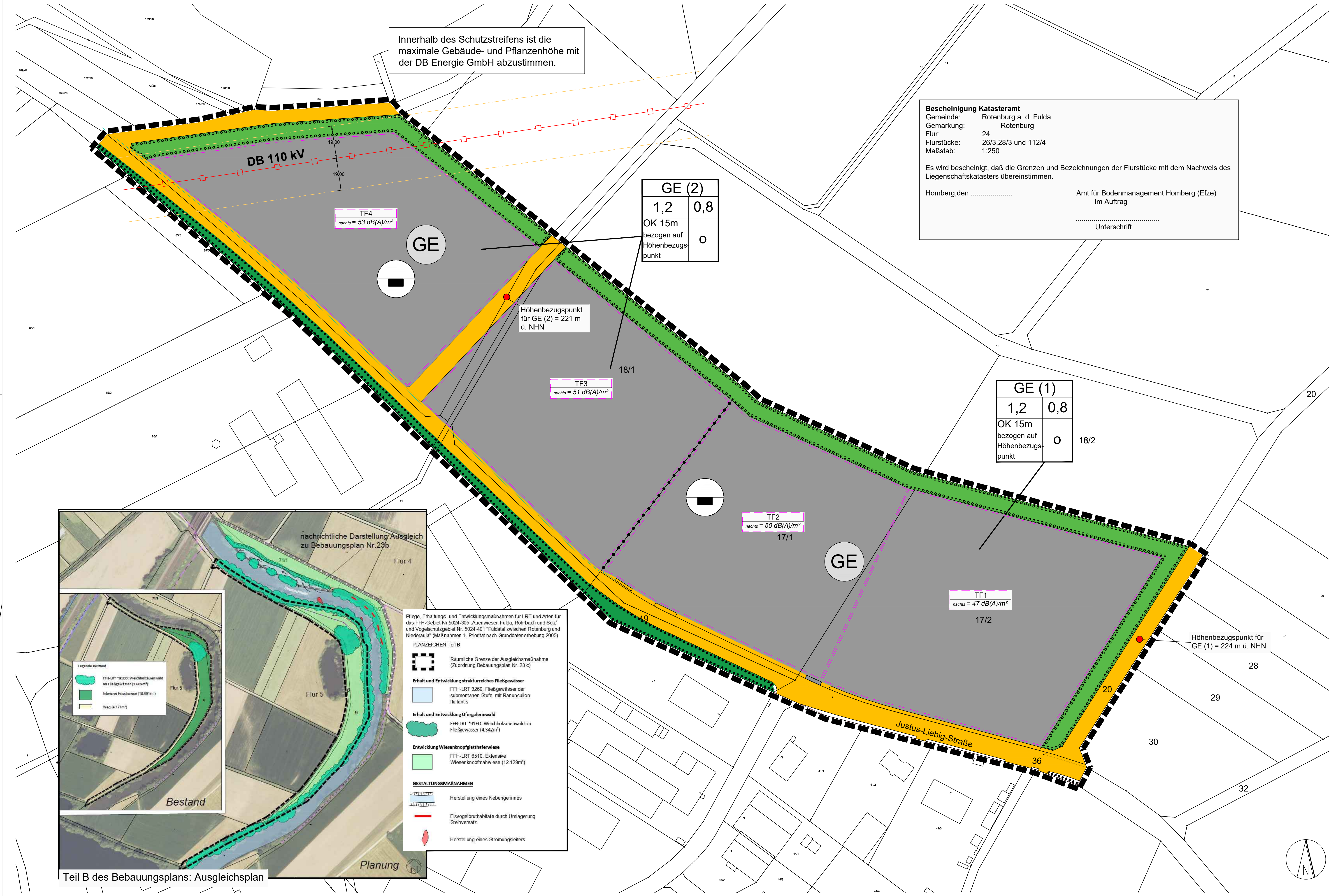
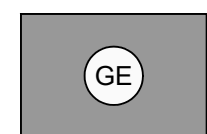




PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

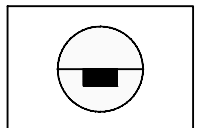
GE	GFZ	GRZ
1,2	0,8	
OK FH	15 m	o

Erklärung Nutzungsschablone:
GE = Bauliche Nutzung: Gewerbegebiet
GFZ = Geschossflächenzahl als Höchstwert: 1,2
GRZ = Grundflächenzahl als Höchstwert
OKFH = maximale Gebäudehöhe Oberkante Firsthöhe: 15 m
o = offene Bauweise

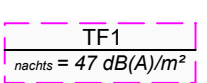
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



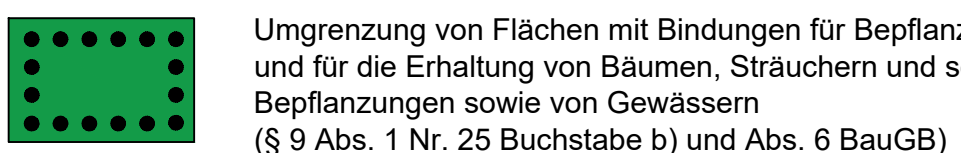
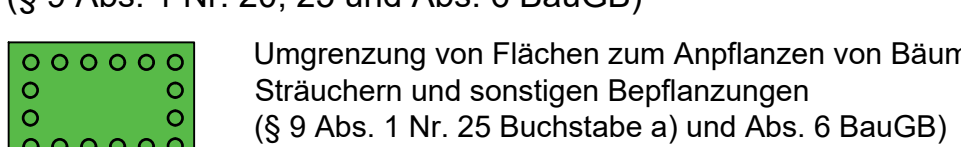
3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



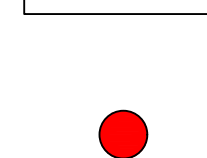
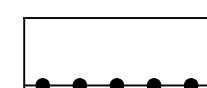
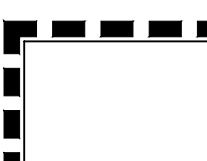
4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



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 und Abs. 6 BauGB)



6. Sonstige Planzeichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Teilfläche GE (1) entspricht dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 23c - 1. Änderung und wird in den neuen Bebauungsplan Nr. 23d integriert. Dadurch wird der Bebauungsplan Nr. 23c im überlappenden Bereich aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO
1.1 Es wird ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund- heitliche und sportliche Zwecke.
Einzelhandel ist nach § 1 Abs. 5, BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, § 18 - § 19, § 22 BauNVO
2.1 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
2.3 Höhe der baulichen Anlage: Firsthöhe (FH) 15 m bezogen auf die dargestellten Höhenbezugs-
punkte GE (1) Bezugs-
höhe 224 m ü. NHN, GE (2) Bezugs-
höhe 221 m ü. NHN
2.4 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
Die notwendigen Abgrabungen für Gebäude- und Parkplatzflächen sind zulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Auszug aus dem Gutachten Nr. 17542)

"Zum Schutz der Wohnnachbarschaft werden die Gewerbeflächen GE im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 d auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission in der Nachtzeit gegliedert. Die Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten G-Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, 1 - 131. Änderung statt. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691 festgesetzt. Die Gliederung wurde im Verhältnis zu den GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Bebra vorgenommen.
Teilfläche TF1: L_{eq} max = 47 dB(A)/m²
Teilfläche TF2: L_{eq} max = 50 dB(A)/m²
Teilfläche TF3: L_{eq} max = 51 dB(A)/m²
Teilfläche TF4: L_{eq} max = 53 dB(A)/m²
(Die Lage der o. g. Teilflächen siehe Darstellung im Plan)
Zu den o. a. Emissionskontingenten L_{eq} max können bereichsbezogenen folgenden Zusatzkontingente L_{eq} max arithmetisch aufaddiert werden: Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Bebra im St. Lisenhausen Nr. 10 „Grumbach“, repräsentiert durch die Wohngebäude Elisabeth-Selbert-Straße 21 und 23; L_{eq} max 5 dB(A)/m². Die Emissionskontingente sind ausschließlich in den Bereichen der umliegenden Wohn- und Misch-gebiete anzuwenden, welche durch die folgenden Immissionsorte repräsentiert werden:
- Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Bebra im St. Lisenhausen Nr. 10 „Grumbach“, repräsentiert durch die Wohngebäude Elisabeth-Selbert-Straße 21 und 23
- Ortsrandlage von Lisenhausen im unbeplanten Innenbereich entlang der Nürnberger Straße, repräsentiert durch das Wohngebäude auf dem Anwesen Nürnberger Straße 121
- Ortsrandlage von Lisenhausen westlich der Nürnberger Straße, repräsentiert durch das Wohngebäude Börmersweg 5
- Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans des Stadt Bebra Nr. 4 östlich des Göttinger Bogens, repräsentiert durch das Wohngebäude Grimmelbergstraße 8 - 10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)."

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

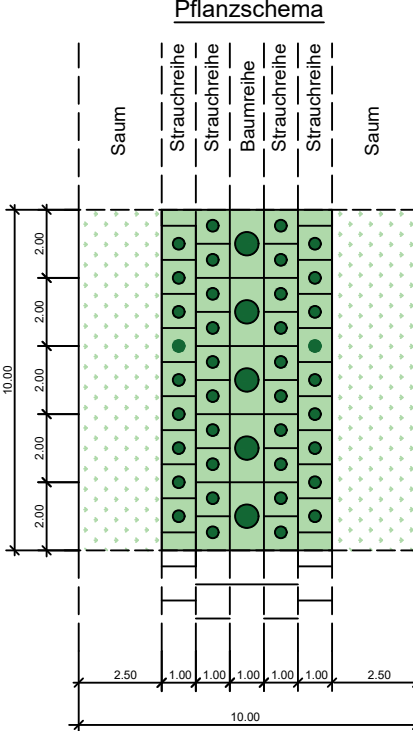
6.1 Die Breite des Pflanzstreifens rund um das Baugebiet beträgt 10m. Bei Anpflanzungen in der Sonderbaufläche ist folgende ARTENAUSWAHLLISTE anzuwenden:

Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und laevigata)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Faulbaum	(Rhamnus fruticosa)
Wildrose	(Rosa canina und arvensis)
gemeiner und wolliger Schneeball	(Viburnum opulus und lantana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Cornel-Kirsche	(Cornus mas)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pflaumenhütchen	(Eucalyptus europaea)

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Robkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Stiel- und Taubeneiche	(Quercus robur und petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzleite	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sommer- und Winterlinde	(Tilia platyphyllos und cordata)
Baum- und Salweide	(Salix alba und caprea) ungsplans.



Pro Art nicht mehr als 20% Anteil an der Gesamtpflanzung.
Pflanzqualität Sträucher: Str., 2xv., 60-100 h,
Pflanzqualität Bäume: Hb., 2xv., 100-150 h
5-reihig, Außenreihen aus Sträuchern, Pflanzabstand 1x1m und Mittelreihe aus Baumheisten, Pflanzabstand alle 2m, siehe Pflanzschema.
Beidseitiger Saum 2,50m

6.2 DB Hochspannungsfreileitung

- Innerhalb des Schutzstreifens ist die maximale Gebäudehöhe mit der DB Energie GmbH abzustimmen.
- Die Versorgungsleitungen der DB Energie GmbH müssen nicht im Boden verlegt werden. Diese sind als Hochspannungsfreileitung zu führen bzw. weiter zu betreiben.

II: Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich für die Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23c erfolgt auf den folgenden Flächen: Stadt Bebra, Flur: 5, Flurstück: 9, Flurstück: 8, Flur: 4, Flurstück: Teil aus 22.
Teilfläche 1: Flur 23, Flurstück: Teil 1/0, Flur 21, Flurstück: 76,77,78,79,80,79/1,80/1, 79/2,80/2
Teilfläche 2: Flur 21, Flurstück: Teil aus 84,85,86,87/1
Der Ausgleichsplan ist Anhang in der Begründung und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Beleuchtung

Gemäß § 34 HeNatG Abs. 1 Nr. 2 darf Licht keine Fernwirkung oder Aufhellung der direkten Umgebung verursachen. Es sind deshalb folgende Vorgaben der Biosphäre Rhön zwingend einzuhalten:

- Wege max. mit 5 Lux, Parkplätze mit max. 10 Lux beleuchten;
- nur warmweißes Licht mit Farbtemperatur von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin verwenden;
- Licht nur von oben nach unten auf die Nutzfläche lenken, Leuchten horizontal montieren - ohne Abstrahlung nach oben und zur Seite;
- keine aufgeneigten Leuchten, Bodenstrahler oder freistrahrende Röhren, um Blendung und Streuung zu vermeiden;
- Lichtpunkthöhen möglichst niedrig halten;
- großflächig leuchtende oder angestrahlte Flächen vermeiden;
- Beleuchtung nach Nutzungsende reduzieren - um mind. 70 % oder abschalten (Bewegungsmelder).

2. Dachflächen

50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und 50% mit Photovoltaik zu belegen.

3. Bodenschutz

Es ist ein Bodenschutzkonzept (Bodenschutzplan) in Verbindung mit einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) auf Basis der DIN 19639 erforderlich

IV. Hinweise

1.) Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

2.) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende

(https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bausuehrende.pdf) zu beachten.

3.) Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Folgende Normen sind zu beachten und anzuwenden:

DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731:2023-10 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

4.) Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodenkenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5.) Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die **EnergieNetz Mitte GmbH** Bauverfahren zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 92111-0) stattfinden.

6.) Vorgesehenen Bepflanzungen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der geplanten elektrischen Anlagen zu erwarten ist:

- 2,50 m in der Regel nicht erforderlich
- 1,00-2,50 m Einsatz Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen
- 1,00 m Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen

7.) Zufahrtswege und Stellflächen für die **Feuerwehr** sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen zu beachten.

8.) Am Grundstück muss, zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß § 13 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserversorgung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m³ Gesamtmenge) bereitstellen muss.

9.) Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehrranlage oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beim Kreisschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

10.) Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

11.) In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von **Telekommunikationskabeln** vorzusehen.

12.) DB Energie GmbH: Insbesondere die Sicherheitsabstände der einschlägigen technischen Vorschriften (DIN/VDE 0010 sowie VDE 0105) sind einzuhalten. Der vorgeschriebene Mindestabstand von Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken zu den Leiteseilen, wobei vom ungünstigsten Leiteseildurchgang auszugehen ist, beträgt: Dachneigung > 15° = 3,00 m, Dachneigung < 15° = 5,00 m. Vorstehende Abstände gelten für Dächer mit einer Eindeckung nach DIN 4102, Teil 7. Für derartige Baumaßnahmen sind deshalb objektbezogene Zustimmungen der DB-Energie GmbH erforderlich.

Hierzu sind uns vom jeweiligen Antragsteller konkrete Planunterlagen (Höhe- und Lagepläne) mit Angaben der Bebauungshöhe in 2-facher Ausführung sowie eine Beschreibung des Bauobjektes mit Angaben der Dachneigung und Art der Bedachung vorzulegen.

Besonderheiten bei Baumaßnahmen im Schutzstreifen: Die Bodenoberfläche muss einen Mindestabstand von 7,00 m zur Leitung aufweisen, dabei ist vom ungünstigsten Leiteseildurchgang auszugehen. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind der DB-Energie anzuzeigen. Eine Kultivierung mit Pflanzen darf nur bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über Bodenoberfläche erfolgen. Später erforderliche Vegetationsabschnitte sind auf Kosten des Grund- stücksseigentümers vorzunehmen. Im Schutzstreifenbereich und sich darin befindlichen Gebäuden dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.

10.) Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein Kampfmittelverdächtigter Gegenstand gefunden werden sollte, bitten wir, den **Kampfmittelberufsdienst** unverzüglich zu verständigen.

11.) Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die **Ortsstatutungen**.

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 23d "Industriegebiet Bebra Nord IV" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am 19.12.2024 beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nach dem Entwurf- und Zwecke der Planung wurden durch ortsübliche Bekanntmachung amdargelegt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom 04.04.2025 bis 09.05.2025 statt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum 09.05.2025 aufgefordert.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Entwurf)

Nach dem Entwurf- und Zwecke der Planung wurden durch ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan vom fand die Offenlegung in der Zeit vom bis statt.

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB (Entwurf)

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 23.07.2018 zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

3. Satzungsbeschluss

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23d "Industriegebiet Bebra Nord IV" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bebra, den

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ernst-Olaf Mende
Erster Stadtrat

4. Inkrafttreten

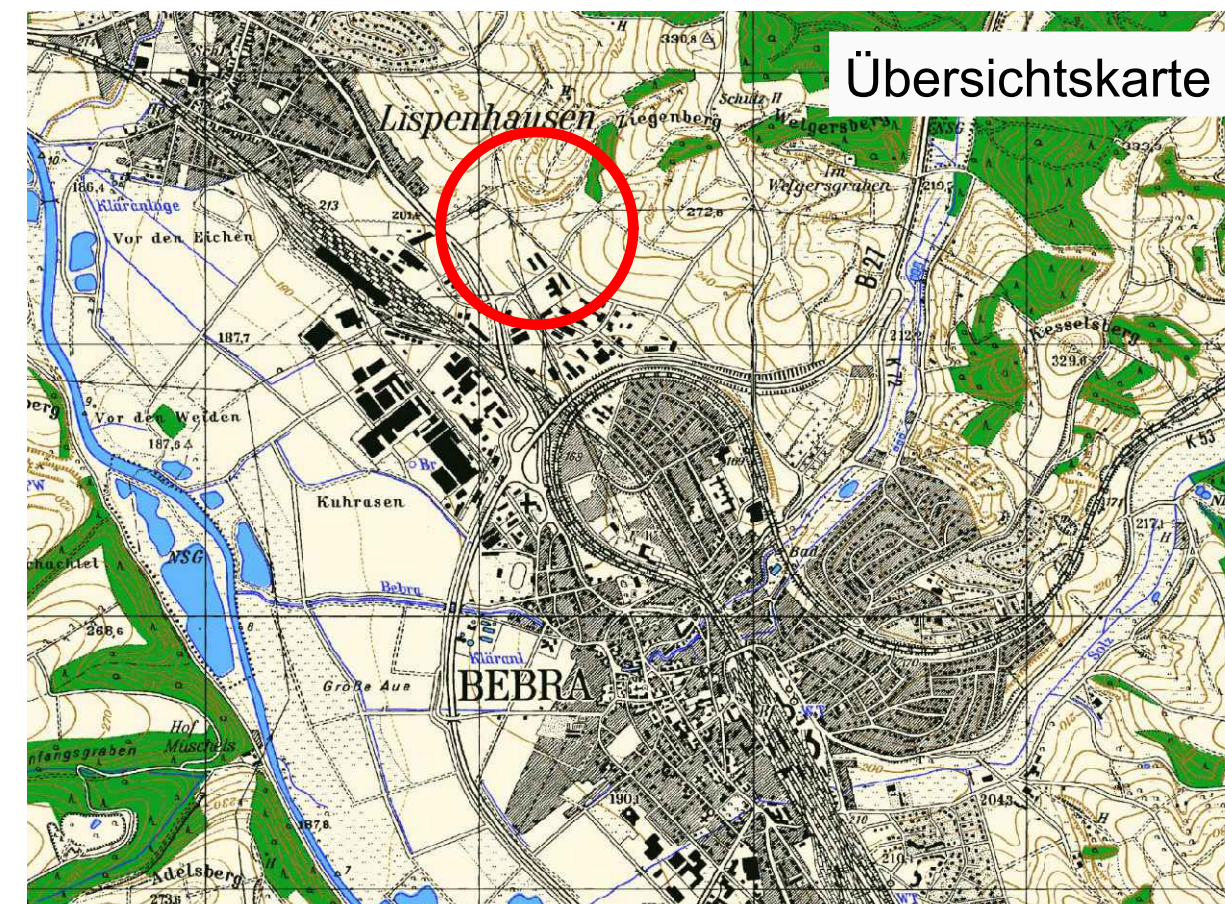
Der Bebauungsplan Nr. 23d "Industriegebiet Bebra Nord IV" wurde am ortsüblich bekannt gegeben und ist damit am rechtswirksam geworden.

Bebra, den

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ernst-Olaf Mende
Erste Stadträtin

- Entwurf -



Magistrat der Stadt Bebra



Bebauungsplan Nr.23 d
"Industriegebiet Bebra Nord IV"
Teil A der Stadt Bebra

Planverfasser:
Bürgergemeinschaft für Landschaftsplanung und Gewässerrenaturierung
Wacker & Eberhardt, Zum Kegelskopfen 9, 36199 Rotenburg / Brauch