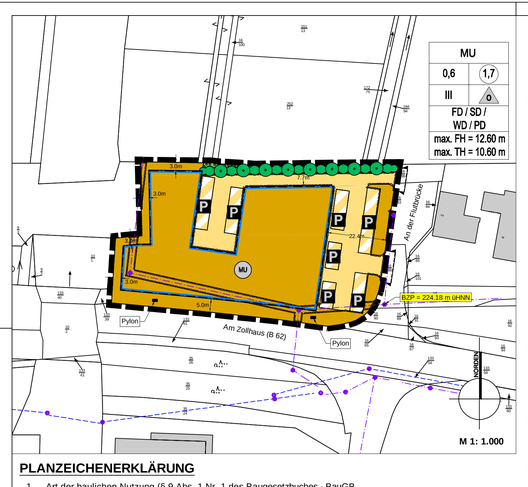

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

1.7 — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs. 2, 20 BauNVO)

o — offene Bauweise

FD / SD / WD / PD — Dachformen (Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach)

FH — Firsthöhe

TH — Traufhöhe

BZP — Bezugspunkt für die bauliche Höhe

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

Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen besonder Zweckbestimmung

P — Stellplätze PKW

Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Copyright (c) - Diese Unterlage ist Eigentum der KH Planwerk GmbH, Bahnhofstraße 6, 99084 Erfurt, und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Plangrundlage: ALKIS Thüringen, Stand vom 04.12.2025 Anwender: Christina Joppe, Stittauerweg — Blattgröße: 420x297
Erstellt/Stand: 04.12.2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Urbane Gebiete - MU (§ 6a BauNVO)

(1) Festgesetzt sind Urbane Gebiete.

Diese dienen der Unterbringung eines Ärztehauses, eines Non-Food-Marktes und Wohnraum, sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Zulässig sind entsprechend § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen nach § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2, Nr.1 und § 19 BauNVO)

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Für die Urbanen Gebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

(2) Eine Überschreitung der Grundfläche (GRZ) durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,8 ist zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,7 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Es ist eine drei-geschossige Bauweise zulässig.

(2) Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugshöhe festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse: III
- FH Gebäude als Höchstmaß: 12.60 m
- TH Gebäude als Höchstmaß: 10.60 m

Definition Traufhöhe:

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

Definition Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe ist die höchste Dachkante.

Der Bezugspunkt ist der Kanaldeckel welcher sich in der Straße „An der Flutbrücke" befindet und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bezugshöhe ist 224,50 m.

(3) Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

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

3.1 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

(1) Im Plangebiet ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

(3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen - Stellplätze und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

(1) Stellplätze i.S.d. §§12 und 14 BauNVO sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

(2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Gemeinde Philippsthal (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Straße in das Plangebiet sind im Planteil gekennzeichnet und bis zu einer Breite von 7,50 m zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zur Erschließung des Plangebiets festgesetzt.

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

6.1 Anpflanzen und Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen der Grundstücksfläche unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten, klimatoleranten, nicht giftigen Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Evtl. vorhandener Baum- /Strauchbestand kann dabei zur Anrechnung gebracht werden.

(2) Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie:

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

(3) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

6.2 Arten- und Biotopschutz

(1) Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

(2) Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

(3) An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R_SBB zu schützen.

(4) Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:

- Leuchten, die im installierten Zustand unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
- Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
- Leuchtdichten von max. 50 cd/m² im dörflichen Bereich und 100 cd/m² im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² im dörflichen Bereich und 5 cd/m² im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO.

1. Gebäudegestalt

1.1 Dachform, Dachgestaltung

(1) Zulässig sind Flachdächer (FD) mit 0° bis 5°, Sattel-, und Walmdächer. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25°. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln oder Betondachsteine, nicht glasiert und in einheitlichen Farben zu verwenden.

(2) Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form zu begrünen, mit Ausnahme bei Verlegung von Photovoltaik. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen.

(3) Photovoltaikanlagen sind generell zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhenmaße der Bebauung bis zu 0,70m überschreiten.

1.2 Fassaden

(1) Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Bezüglich Stellplätze (Anzahl, Beschaffenheit) gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Philippsthal in der aktuell gültigen Fassung.

3. Grundstücksfreiflächen

(1) Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren.

(2) Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Im Bereich der Abstandsfläche gilt die Hessische Bauordnung (HBO).

4. Einfriedungen

(1) Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

5. Abfall- und Wertstoffbehälter

(1) Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, Pylone sind gemäß der Plandarstellung mit einer bis max. 4,50 m zulässig.

(2) Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgestellte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Werbeanlagen sind insgesamt nur in blendfreier Ausführung zulässig.

(3) Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylone) auf Dachflächen sind unzulässig.

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Marktgemeinde Philippsthal anzuzeigen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedinge schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 -8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites ÄndG vom 14.5.2025 (GVBl. Nr. 29)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. i. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
7. Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) Vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. jagdrechtlicher Vorschriften vom 10.10.2024 (GVBl. Nr. 57)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14 Dezember 2010 (GVBl i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24 September 1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 "An der Flutbrücke" der Marktgemeinde Philippsthal, OT Philippsthalwurde von der Gemeindevertretung am __.__.____ gefasst.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**
   Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am __.__.____ im _____ bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Behörden**
   Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom __.__.____.
   Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den __.__.____.

4. **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**
   Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am __.__.____ im _____ bekannt gemacht.

5. **ErneuteBeteiligung der Behörden**
   Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom __.__.____.
   Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den __.__.____.

6. **Satzungsbeschluss**
   Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am __.__.____.
   Die Bekanntmachung erfolgte im _____ am __.__.____.
   Mit der Bekanntmachung tritt derBebauungsplan Nr. 34 "An der Flutbrücke", OT Philippsthal der Marktgemeinde Philippsthal in Kraft.

Philippsthal, den ……

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplan Nr. 34 "An der Flutbrücke", OT Philippsthal der Marktgemeinde Philippsthal mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Philippsthal, den ……

VORENTWURF

Marktgemeinde Philippsthal (Werra), OT Philippsthal

Bebauungsplan Nr.34
"An der Flutbrücke" im OT Philippsthal
Marktgemeinde Philippsthal (Werra)

Stand vom 27.11.2025

PLANWERK . Petersberg