



Zeichenerklärung

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

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- 0,8 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- H max Maximale Gebäudehöhen

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Maximale Gebäudehöhe über dem vorhandenen Gelände	

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung von Einzelbäumen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Erhaltung von Einzelbäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Plangebietsgrenze

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet gelten nach § 1 (Abs. 5 und 9) BauNVO folgende Einschränkungen für die nach § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen:

+ Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig.

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet gelten nach § 1 (Abs. 5 und 9) BauNVO folgende Einschränkungen für die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- + Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig.
- + Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Dies gilt auch, wenn diese Produkte zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören.

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

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die zulässige Grundfläche für die in § 19 Absatz 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen darf bis zu 0,9 der Grundstücksfläche betragen.
- Gebäudehöhen
- Die maximale Höhe von Gebäuden beträgt 13,0 Meter über der jeweiligen vorhandenen Geländeoberfläche.

1.3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die Bäume sind als standortgerechte, einheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu pflanzen.
- Bei den konkreten Standorten der Pflanzung können Werkszufahrten berücksichtigt werden. Abstände zu unterirdischen Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

1.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Die vorhandene Bepflanzung in den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 09.03.2026 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ frühzeitig beteiligt.
Die frühzeitige Beteiligung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ frühzeitig beteiligt.

Beschluss über den Planentwurf

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung am TT.MM.JJJJ festgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt und wurde im Internet veröffentlicht.
Die öffentliche Auslegung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ förmlich beteiligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft, abgewogen und anschließend den Bebauungsplan mit Begründung am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

Philippsthal (Werra), den

Der Gemeindevorstand

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Philippsthal (Werra), den

Der Gemeindevorstand

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan ist am
ortsüblich in der Philippsthaler Rundschau bekannt gemacht worden.

Philippsthal (Werra), den

Der Gemeindevorstand

Marktgemeinde Philippsthal (Werra)

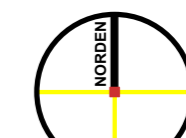
Bebauungsplan Nr. 10 "Wiesen- / Ulsterstraße"

- 5. Änderung -

**Fassung zu den frühzeitigen
Beteiligungen - Stand: 23.03.2026**



Dipl.-Ing. Jochen Gerlach
Erdmännerstraße 19
36277 Schenkerzfeld
Tel.: 05629 91 54-55
geos-stadplanung@t-online.de



M 1 : 1.000

Verfahrensstand	Plandatum
Frühzeit. Beteiligungen	
Öffentl. Auslegung	
Förmli. TÖB-Beteiligung	
Satzungsbeschluss	