

Gaul
Bürgermeister

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **05.10.2017** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

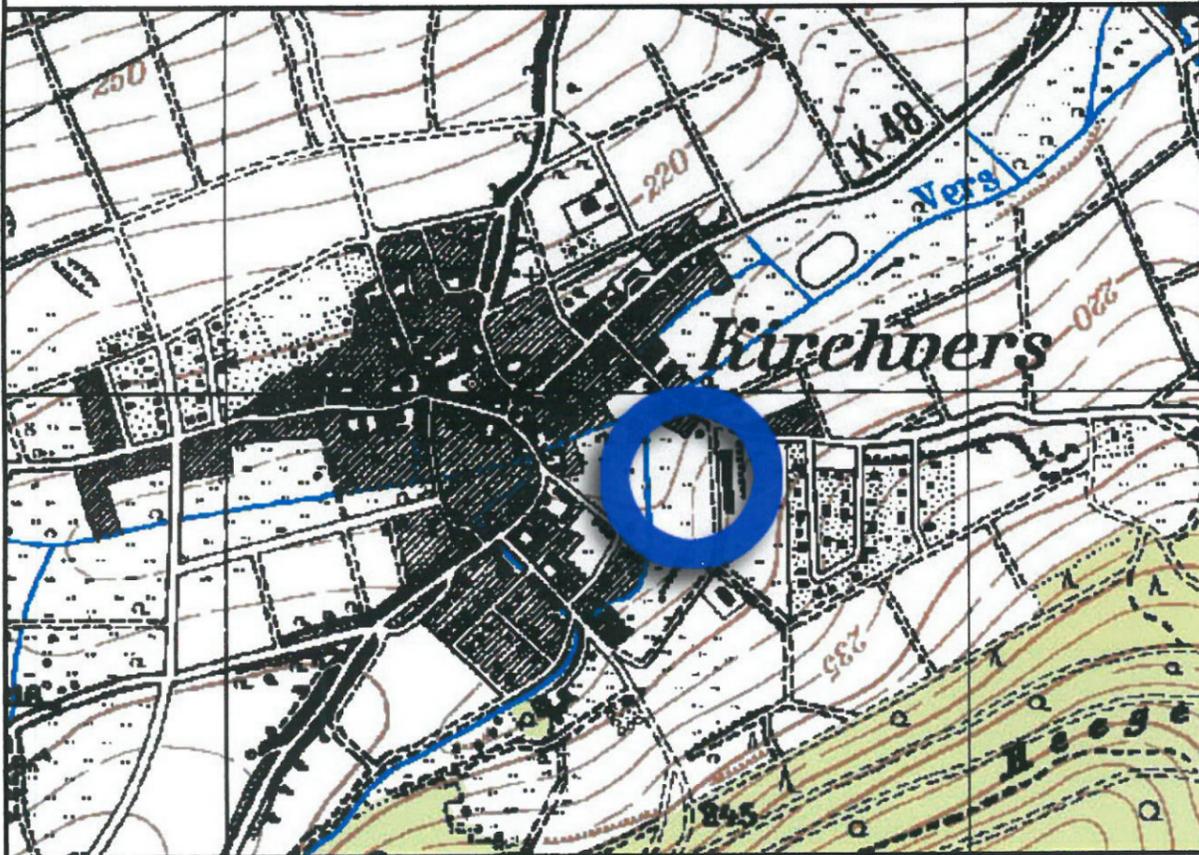
Gemeinde Lohra, den 25. Okt. 2017



Gaul
Bürgermeister

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



**Gemeinde Lohra
Ortsteil Kirchvers**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Konrad-Becker-Straße"**

Planungsstand: 06/2017

Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: VEKonradBeckerStrasse_Planurkunde.vwx

Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Konrad-Becker-Straße"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **15.09.2016** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Konrad-Becker-Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **20.10.2016**

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom **31.10.2016** bis einschl. **02.12.2016**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **20.10.2016**

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.10.2016** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **31.10.2016** bis einschl. **02.12.2016** aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom **02.05.2017** bis einschl. **02.06.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **20.04.2017**

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.04.2017** gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **02.05.2017** bis einschl. **02.06.2017** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **22.06.2017** in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lohra, den 15. Sep. 2017



Gaul
Bürgermeister



Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **05.10.2017** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Gemeinde Lohra, den 25. Okt. 2017



Gaul
Bürgermeister



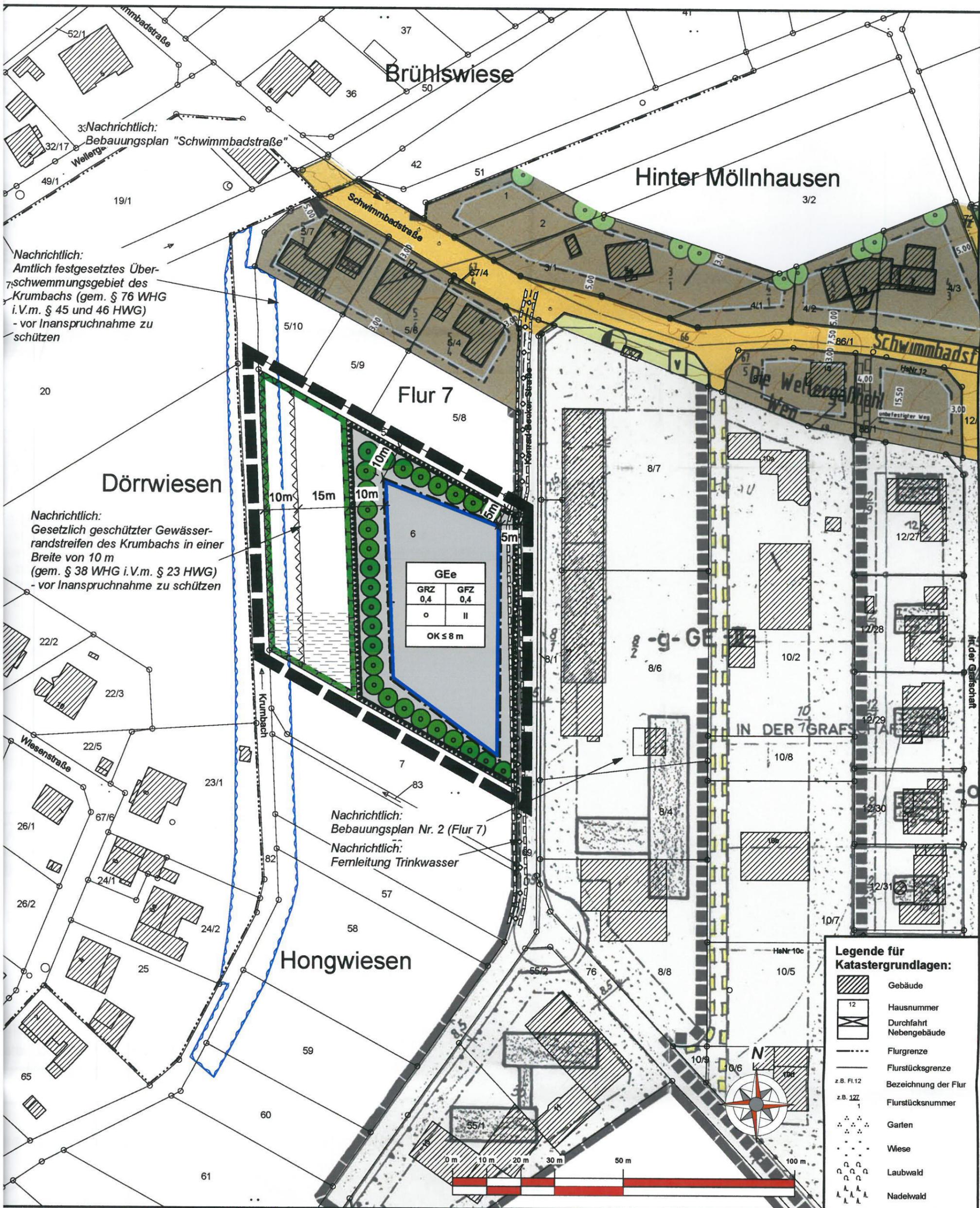
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

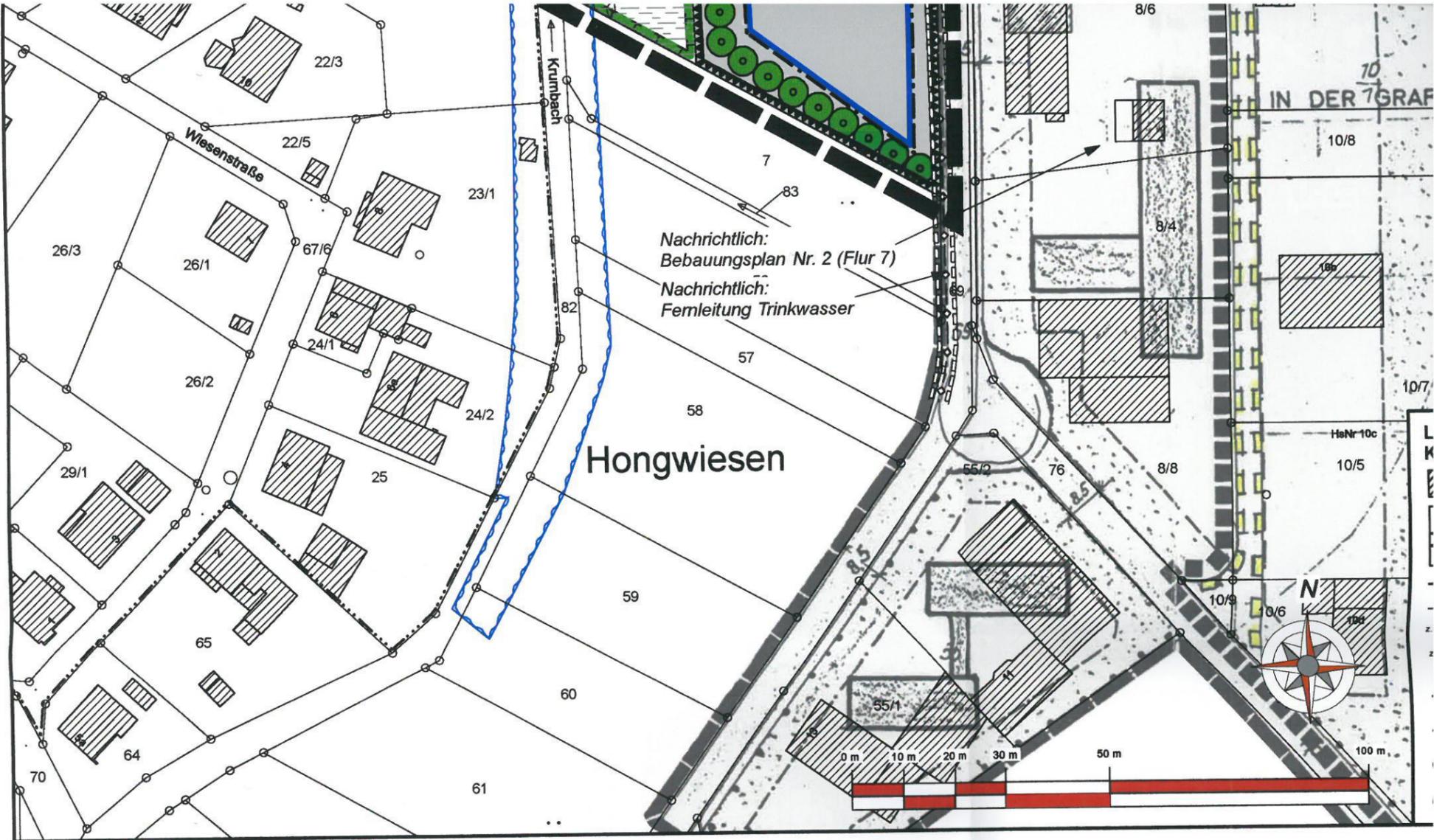
Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)





Gemeinde Lohra Ortsteil Kirchvers





PLANZEICHEN

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

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK Oberkante des Gebäudes

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

○-○-○-○ Versorgungsleitung Trinkwasser, unterirdisch

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

 Gesetzlich geschützte Feuchtbiotope (nachrichtlich)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Bäume (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



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

Hinweis:

"Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens (mit einer 2,0 m breiten Schutzstreifenleitung des Zweckverbandes Mittelhessische (jeweils 2,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen des Bestehens der Leitung keine Bebauung, keine massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht zulässig."

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, Abs. 4 - 9 und §§ 4, 6, 8 BauNVO)

- 1.1.1 In der mit GEE bezeichneten Fläche können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Wohnungen für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.2 In der mit GEE bezeichneten Fläche sind darüber hinaus nicht zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
 2. Vergnügungsstätten
- 1.1.3 In der mit GEE bezeichneten Fläche ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon ist der KFZ-Handel.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 1.2. In den mit GE bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 8 m zulässig.
Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der angrenzenden „Konrad-Becker-Straße“ (Fahrbahnoberkante).

1.3 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.4.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzten Fläche darf die Höhe der Aufschüttung die Höhenlage der angrenzenden „Konrad-Becker-Straße“ nicht überschreiten.
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage ist die Oberkante der Fahrbahn- decke in waagerechter Projektion.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

- 1.5.2 Die Böschungsbereiche der Aufschüttung sind zeitnah mit Oberboden anzu- decken und mit einer Gras-/ Kräutermischung einzusäen (Saatgut heimischer Herkunft), so dass einer Neophytenausbreitung entgegengewirkt wird. Die Böschungsbereiche sind darüber hinaus intensiv mit standortbeimischen

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, in- arbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige von denen eine Gefährdung für Mensch und U- umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hess- schutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde

3.3 Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen soll der Bau- und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in V- der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung c- Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und- ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, e- Wiederverwendung zu lagern und später fachg- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzust- beimischung in der Aufschüttung keine stofflich- gelegenen Wiesenflächen nach sich ziehen.

3.4 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässe- Abs. 1 HWG: Breite von 10 m) gelten die Vorge- § 23 HWG. Darüber hinaus sind die Uferbereich- („Bewirtschaftungsziele für oberirdischer Gewäss- BNatSchG („Biotopverbund, Biotopvernetzung“))

3.5 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmung- § 45 und 46 HWG gelten die Ver- und Gebote d- WHG.

3.6 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellwe- ren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreu- Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach- ausgestattet werden.

3.7 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen v- nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese d- Maschengröße).

3.8 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswas- verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne- wasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sow- liche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschr- liche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus s- Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser)- wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belan-

3.9 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsle- Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführ- pflanzungen sind die einschlägigen technischen I- Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entso- Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäum- Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie d- 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle

Hinweis zur Fernwasserleitung im Plangebiet:
„Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der- Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (j- Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens o- Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen- oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werde- den Betrieb der Leitung gefährden.
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern inne- nicht zulässig.
Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf- Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränd- Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.“

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

1.2. In den mit GE bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 8 m zulässig.
 Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der angrenzenden „Konrad-Becker-Straße“ (Fahrbahnoberkante).

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.4.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzten Fläche darf die Höhe der Aufschüttung die Höhenlage der angrenzenden „Konrad-Becker-Straße“ nicht überschreiten.
 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage ist die Oberkante der Fahrbahndecke in waagerechter Projektion.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

1.5.2 Die Böschungsbereiche der Aufschüttung sind zeitnah mit Oberboden anzudecken und mit einer Gras-/ Kräutermischung einzusäen (Saatgut heimischer Herkunft), so dass einer Neophytenausbreitung entgegengewirkt wird. Die Böschungsbereiche sind darüber hinaus intensiv mit standortheimischen Laubbäumen und –Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind, über die Böschungsfäche verteilt, hangparallel alle 10 m ein Baum sowie alle 1 m ein Strauch zu pflanzen.

1.5.3 Die gewerblichen Nutzungsfächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Ausgleichsmaßnahmen

1.5.4 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist vor Baubeginn mit Eichenspaltholz gegenüber der Aufschüttung auszumarkieren. Zur Förderung von mesotrophem Talgrünland mit Wiesenknopf ist die Fläche anschließend als extensive Heuwiese zu bewirtschaften (jährlich 2-schürige Mahd mit Abtrag des auf der Fläche getrockneten Heus, Düngeverzicht). Im Bereich der geschützten Nassbiotope im Süden ist eine Mahd nur bei ausreichend abgetrocknetem Boden durchzuführen

1.6 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.6.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

2.1.1 Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen. Bei flach geneigten Dächern sowie Flachdächern ist eine Dachbegrünung anzustreben.

2.2 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

2.2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtworbeanlagen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.7 **Einfriedungen**
 Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese die Maschengröße).

3.8 **Sammlung und Verwertung von Niederschlag**
 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Wasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit keine noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Darüber hinaus sind die Belange des Niederschlagswassers (z. B. Dachflächenwasser) wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange zu berücksichtigen.

3.9 **Schutz von Versorgungsleitungen**
 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Abstände von Versorgungsleitungen zu Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen technischen Vorschriften (z. B. DIN 18920, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Hinweis zur Fernwasserleitung im Plangebiet:
 „Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der Zweckverbände Mittelhessische Wasserwerke (ZV) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Maßnahmen zur Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb der Leitung gefährden.“
 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
 Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.“

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 **Großkronige Bäume**
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

4.2 **Mittel- und kleinkronige Bäume**
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche

4.3 **Obstgehölze**
Bismarckapfel - Landsberger F...
Bittenfelder Sämling - Muskatrenette
Blenheimer - Oldenburger
Bohnapfel - Ontario
Brauner Malatapfel - Orleans Renet...
Brettacher - Rheinischer B...
Danziger Kantapfel - Rheinischer W...
Freiherr v. Berlepsch - Rote Sternrenet...
Gelber Edelapfel - Roter Booskop...
Gelber Richard - Schafsnase
Gloster - Schneeapfel
Haugapfel - Schöne aus N...
Herrenapfel - Schöner von B...

4.4 **Sträucher**
Berberis vulgaris - Gemeiner Sa...
Cornus sanguinea - Roter Hartrie...
Corylus avellana - Hasel
Alnus frangula - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffeliger...
Crataegus oxyacantha - Zweigriffelige...
Euonymus europaeus - Pfaffenhütche...
Lonicera xylosteum - Heckenkirsch...
Mespilus germanica - Echte Mispel...
Prunus padus - Traubenkirsc...
Prunus spinosa - Schlehe, Sch...
Rubus spec. - Brombeere, H...
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer H...
Sambucus racemosa - Traubenholur...
Viburnum opulus - Gewöhnlicher...
 (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrosen)

der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt (zuletzt vom 04.05.2017), die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Baunutzungsverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.01.2011, zuletzt geändert 15.12.2016).

3. DIE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

Die Baunutzungsverordnung wird folgendes festgesetzt:

3.1. Nutzung (BauNVO § 1, Abs. 4 - 9 und §§ 4, 6, 8 BauNVO)

Bestimmte Flächen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bestimmte Flächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und der Fläche und Baumasse untergeordnet sind.

Bestimmte Flächen sind darüber hinaus nicht zulässig: Flächen mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sexualerziehung).

Bestimmte Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Dies ist der KFZ-Handel.

3.2. Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (BauNVO § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Bestimmte Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 8 m zulässig.

Bestimmte Flächen ist die Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) der Projektion zur Oberkante der angrenzenden Fahrbahn (Fahrbahnoberkante).

3.3. Versorgungsleitungen (BauNVO § 19)

Bestimmte Flächen sind unterirdisch zu verlegen.

3.4. Nutzungsbedingungen (BauNVO § 20)

Bestimmte Flächen ist die Höhenlage der angrenzenden „Konrad-Becker-Fläche“.

Bestimmte Flächen ist die Höhenlage ist die Oberkante der Fahrbahn-Fläche Projektion.

3.5. Bepflanzung, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (BauNVO § 21 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

3.5.1. Bepflanzung und Minderung

Bestimmte Flächen ist die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortangepassten Pflanzen vorzunehmen. Hierzu zählen die in der nachfolgenden Liste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzwerte (DIN 18920) zu beachten.

Bestimmte Flächen ist die Bepflanzung sind zeitnah mit Oberboden anzubereiten (Gras-/Kräutermischung einzusäen (Saatgut heimischer Pflanzenarten, die Neophytenausbreitung entgegengewirkt wird).

Bestimmte Flächen sind darüber hinaus intensiv mit standortheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Hierzu sind über die

3.2. Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3. Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen soll der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die geplante Kalkbeimischung in der Aufschüttung keine stofflichen Belastungen der unterhalb gelegenen Wiesenflächen nach sich ziehen.

3.4. Gewässerrandstreifen

Innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens (gem. § 23 Abs. 1 HWG: Breite von 10 m) gelten die Vorgaben des § 38 HWG i.V.m. § 23 HWG. Darüber hinaus sind die Uferbereiche im Sinne des § 27 HWG („Bewirtschaftungsziele für oberirdischer Gewässer“) und § 21 Abs. 5 BNatSchG („Biotopverbund, Biotopvernetzung“) zu entwickeln.

3.5. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gem. § 76 WHG i.V.m. § 45 und 46 HWG gelten die Ver- und Gebote des § 78 Abs. 1 Ziffern 2. bis 9. WHG.

3.6. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

3.7. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese durchlässig sein (mind. 15 cm Maschengröße).

3.8. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.9. Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Hinweis zur Fernwasserleitung im Plangebiet:

„Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 2,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.“

Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.“

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1. Großkronige Bäume

stimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des
chter Projektion zur Oberkante der angrenzenden
ße“ (Fahrbahnoberkante).

Versorgungsleitungen (BauGB)

en sind unterirdisch zu verlegen.

Grünlösungen (BauGB)

9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzten Fläche darf die
ng die Höhenlage der angrenzenden „Konrad-Becker-
heiten.

stimmung der Höhenlage ist die Oberkante der Fahrbahn-
er Projektion.

Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Vermeidung und Minderung

von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, stand-
ortstypischen Holzarten vorzunehmen. Hierzu zählen die in der nachfol-
genden Liste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenz-
werte der DIN 18920 zu beachten.

Maßnahmen der Aufschüttung sind zeitnah mit Oberboden anzu-
nehmen. Eine Gras-/ Kräutermischung einzusäen (Saatgut heimischer
Arten, in der Neophytenausbreitung entgegengewirkt wird.
Maßnahmen sind darüber hinaus intensiv mit standortheimischen
Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind, über die
Liste hinaus, hangparallel alle 10 m ein Baum sowie alle
Maßnahmen zu bepflanzen.

Maßnahmenflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B.
Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das
Grundwasser zu erwarten ist.

Markierung

Die in § 20 BauGB festgesetzte Fläche ist vor Baubeginn mit
einem roten Band über der Aufschüttung auszumarkieren.
In einem mesotrophen Talgrünland mit Wiesenknopf ist die Fläche
als intensive Heuwiese zu bewirtschaften (jährlich 2-schürige
Mähenschnitt auf der Fläche getrockneten Heus, Düngeverzicht).
In einem nährstoffreichen Nassbiotop im Süden ist eine Mahd nur bei
einem nährstoffreichen Boden durchzuführen

Verpflichtung

(§ 2 Abs. 3a BauGB)

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem.
§ 2 Abs. 3a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Maßnahmen geneigter Dächer ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot,
dunkelgrün) anzunehmen. Bei flach geneigten Dächern sowie Flach-
dachbegrünung anzustreben.

§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Maßnahmen sind nur an Stätten der eigenen Leistung zuge-
ordnet an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht
werden. Insbesondere bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als
unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laser-
begrünung Leuchtwerbearbeiten.

ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Entdeckbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind
unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu

Maßnahmenflächen ist eine Gebäudehöhe von max. 0 m
nicht beeinträchtigt, d.h. sie sollten für diese durchlässig sein (mind. 10 cm
Maschengröße).

3.8

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert,
verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-
wasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrecht-
liche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaft-
liche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG
Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn
wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.9

Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter
Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen. Im Falle von Baum-
pflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über
Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV;
Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und
Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M
162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Hinweis zur Fernwasserleitung im Plangebiet:

„Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des
Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 2,0 m beiderseits der
Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung,
Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten
oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder
den Betrieb der Leitung gefährden.“

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist
nicht zulässig.

Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder
Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit
Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.“

4.

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1

Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

4.2

Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3

Obstgehölze

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Oldenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Malatapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Roter Booskop</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneeapfel</i>
<i>Haugapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>

4.4

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)