

Bebauungsplan „Feldwiese“

Zweckverband

Gewerbegebiet Mittleres Fuldata (GMF)

Textfestsetzungen - Entwurf

Oktober 2000

(Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplan; sie werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert)

Ingenieurgemeinschaft

rebo consult
ingenieurgesellschaft

verkehrsbaubau • siedlungswasserwirtschaft •
architektur • projektentwicklung



Planungs- und Bauleitungsbüro



Dipl.-Geogr.
Klaus Fleischhauer
Planungsbüro
Orts- und Regionalplanung

Am Karspich 16 a • 36251 Bad Hersfeld • ☎ 0 66 21 / 91 96 00 • Fax: 0 66 21 / 91 96 02

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 In dem als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO genannten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sowie die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In dem als „Industriegebiet (GI)“ gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Anhang zu Nr. 1 zu § 3 UVPG) notwendig ist.
- 1.3 In dem als „Sondergebiet Autohof“ festgesetzten Bereich sind der zentral gelegene Autohof mit angeschlossener Restauration, die Tankstellen, die Kassen, die Toiletten, ein Tankshop (max. 300 m² Verkaufsfläche) und die notwendigen Nebenanlagen zulässig (Sozialräume, Büros). Zusätzlich sind ein Hotel, eine Freizeithalle für Spiel- und Unterhaltungsgeräte, eine Waschanlage mit Werkstatt, ein Schnellimbiss sowie die Stellplätze für Pkw und Lkw zulässig.
- 1.4 In den als „Gewerbegebiete“ und „Industriegebiet“ festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muß einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

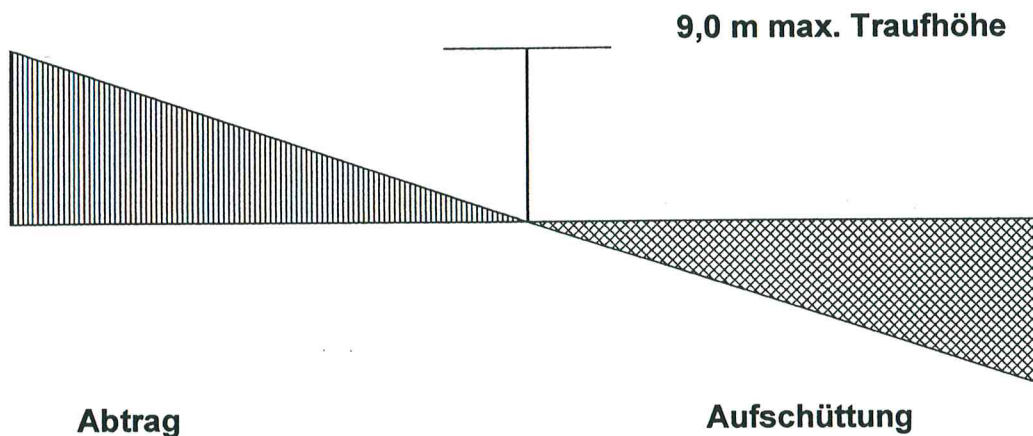
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt:

- .. Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhalle

Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise	max. 4,5 m,
Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise	max. 9,0 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).



Längsschnitt

Der im „Sondergebiet Autohof“ vorgesehene Fernkennzeichnungspylon ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Er darf die max. Höhe von 40 m nicht überschreiten.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/Cr. laevigata</i>

KLETTERGEHÖLZE:

Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

Ungegliederte Außenwandflächen – besonders der Werk- und Lagerhallen – sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen bzw. ist insg. mind. 1 Hauswand pro Gebäude zu beranken).

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 4).
- 5.2 Stellplätze und besonders Lagerplätze sind – soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist – in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).
- 5.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 5 – 7 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren.
- 5.4 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ gilt ein Verbot für die Verwendung von Dünger und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 8 – 10 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren.
- 5.5 Der Auewald im Zusatzgeltungsbereich wird über die Aufgabe der jetzigen Wiesennutzung entwickelt. Die heimischen Laubbäume werden in einem Abstand von 10 x 10 m gepflanzt. Auch hier ist ein Biozid- und Düngereinsatz nicht zulässig.

5.6 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 1 a BauGB zugeordnet).

6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

6.1 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgerten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

6.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und (dezentrale private Regenwasseranlagen) als Brauchwasser genutzt. Das von sonstigen befestigten Flächen (auch öffentlichen Verkehrsflächen) und das aus Zisternenüberläufen anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gesammelt und in die vorhandenen Vorfluter eingespeist.

B. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87**

7. **DACHGESTALTUNG**

In den Gewerbe- und Industriegebieten sowie in dem Sondergebiet sind für alle Gebäude, Shetdächer, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 20° - 45° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig (z. B. Tankstellendach).

8. BAUGESTALTUNG

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen begrünt werden.

50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzenliste A 3).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg; den Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld oder die Archäologische Denkmalpflege des Schwalm-Eder-Kreises zu richten.

13. ATLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltamt Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Schwalm-Eder-Kreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

14. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III der Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Malsfeld – Dagobertshausen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) –

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.