



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Weidenau

**Textliche Festsetzungen
zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes „Im Strittchen“**

Planstand: 20.12.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
E-mail: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GEe: Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GEe: Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

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

1.2.1 Gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Als Oberkante Gebäude gilt: Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die max. zulässige Oberkante der Gebäude beträgt 11,00 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

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

1.3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wildhecke“:
Maßnahmen: Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wildhecke“ sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- und Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste 1.6.

1.3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zuordnung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Werden zum Entwurf in die Planung aufgenommen.

1.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen. Siehe Artenliste 1.6.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 5 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Siehe Artenliste 1.6..

1.6 Artenliste (Empfehlung)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Virburnum opulus	- Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa tomentosa	- Filz-Rose

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera caprifolium	- Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Vitis vinifera	- Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO

2.1.1 Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

2.3 Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.4 HBO

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.4 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Siehe Artenliste 1.6.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

4.4 Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

4.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Weidenau, festgesetzt mit der Verordnung vom 03.09.1991 (St.Anz. Nr. 40 Jahr 91 Seite 2260). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten. Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegt der Gemeinde Freiensteinau vor und kann dort eingesehen werden.