



Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf (Oktober 2020)

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ im Ortsteil Brand. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- (1) Das Plangebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbebetrieb“ und „Kurzzeitwohnen“/„Probewohnen“ festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 - 2 Musterhäuser, die eine „Kurzzeitwohnen“ / „Probewohnen“ ermöglichen
 - Erweiterung Gewerbefläche

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

- (1) Für die geplante Erweiterung im Bereich der Mischgebietsfläche MI „Gewerbegebiet“ wird eine überbaubare Grundfläche von 460 m² festgelegt. Die Lage ist durch Baugrenzen im Plan festgelegt. Die Erweiterung der geplanten Bebauung orientiert sich gem. §34 Abs. 1 BauGB an Art und Maß der vorhandenen Bebauung (Bestandshalle) und fügt sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Gebäudehöhe des nordöstlich angrenzenden Bestandsgebäudes darf dabei nicht überschritten werden.
- (2) Die von den Baugrenzen festgelegten Flächen zur Errichtung der Musterhäuser im Bereich der Mischgebietsfläche MI 2 „Kurzzeitwohne“ / „Probewohnen“ wird auf maximal 100 m² festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 wird auf maximal 7,50 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Die Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt, an dem die von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zur Gebäudeflucht gedachte Linie die nächstgelegene Straßenachse zum Schnitt bringt.

3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt und so wie in der Planzeichnung festgesetzt anzulegen.
- (2) Abstandsflächen sind im Bereich der Mischgebietsfläche MI 1 „Gewerbegebiet“ entgegen der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht einzuhalten, da es sich hier bei der Festlegung der Überbaubaren Fläche um einen Anbau an ein Bestandsgebäude handelt.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet WA 2 sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (4) Die für die Stellplätze gekennzeichneten Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen,

4. Verkehrsflächen (§ Abs.1 Nr. 11, 21 BauGB)

- (1) Die Verkehrsflächen im sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger zur Erschließung des Plangebiets festgesetzt.
- (2) Auf der Planzeichnung ist der Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, festgesetzt.
- (3) Nebenanlagen und Lagerplätze gem. § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO sind im Bereich der ausgewiesen privaten Verkehrsflächen unter Einhaltung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1Nr. 14 und Nr. 21 BauGB)

- (1) Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet
- (2) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen die entsprechenden Abstandsflächen einzuhalten.

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

6.1 Flächen für den Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Grünflächen sowie Bepflanzungen

- (1) Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sind während der Baumaßnahmen zu schützen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso sind diese angesprochenen Flächen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

6.2 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

- (1) Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind entsprechend der Darstellung zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Arten und Qualitäten sind gemäß angegebenen Pflanz-/Artenliste (Punkt 6.4) zu wählen. Die einzeln im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind nachfolgend beschrieben anzulegen und zu entwickeln. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Bäume aus heimischer Herkunft sowie autochthones Saatgut.
- (2) Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) sind heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der angegebenen Pflanz-/Artenliste (Punkt 6.4), als Hecke zu pflanzen und zu entwickeln.
- (3) Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) sind als Ausgleich für die durch das Vorhaben entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Entwicklung der Fläche festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind kleinere Geländemulden anzulegen, die als temporäre Polderflächen / Überflutungsmulden dienen. Die Wiese innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist durch eine Nutzungsaufgabe als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Hochstaudenflur/Feuchstaudenmischung) anzusäen und durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) als Feuchstaudenflur zu entwickeln.

- (4) Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (c) ist zur Abgrenzung des Betriebsgeländes eine Baumreihe, bestehend aus heimischen, standortgerechten großkronigen Bäumen oder auch Obstbäumen anzulegen. Darunter ist ein artenreicher Wiesensaum zu entwickeln.
- (5) Die ausgewiesene private Grünfläche (d) ist als Frischwiese mit einer mäßigen Bewirtschaftung zu entwickeln.

6.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, §35 Abs.3 Nr. 5 BauGB) (§22 BNatSchG)

- (1) Wie zeichnerisch im Plan festgesetzt verläuft im nördlichen Ende des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ und ist als solches zu schützen zu erhalten sowie zu pflegen.

6.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- (1) Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste und entsprechend der vorgegebenen Qualitäten vorzunehmen.

Pflanzliste Arten und Pflanzqualität

Bäume, Hochstamm, 3xv. mDb. StU 18/20 cm:

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Poppulus nigra (Pappel)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Obstgehölze/-bäume, Hochstamm, 3xv. mB. StU 14/16 cm:

- Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Sträucher /Heckenpflanzen, Str. 2xv. 60-100 cm

- Carpinus betulus (Hainbusche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

1. Dacheindeckung

- (1) Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2. Einfriedungen

- (1) Offene Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,80 m Mischgebietsfläche MI 1 inkl. der Verkehrsfläche sind grundsätzlich zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig.
- (2) Eine Einfriedung der Mischgebietsfläche MI 2 ist nicht zulässig. Hier zur Abgrenzung gemäß Darstellung im Plan eine Hecke zu pflanzen (Pflanzfläche a).

3. PKW - Stellplätze

- (1) PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- (2) Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hilders in der jeweiligen gültigen Fassung.

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens 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 durchführen zu lassen. Der 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 / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Marktgemeinde Hilders anzuzeigen.

3. Hinweise zum Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege- bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

4. Arten – und Biotopschutz

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).

Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder

an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sowie die Wiesen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

5. Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenägern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

4. Arten- und Biotopschutz

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).

Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubereiten oder

an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sowie die Wiesen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i. S. 3434)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)