

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbe- / Sondergebiet B 417“ – 3. und 4. Bauabschnitt

Vorentwurf

Planstand: .13.01.2021

Projektnummer: 20-2260

Projektleitung: Röttger / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen 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 und eine Größe von 200 m² nicht überschreitet wird.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich betriebszugehörige Lagerflächen zulässig sind. Selbstständige Lagerflächen/Lagerplätze oder Plätze für eine reine Nutzung von Garagen und Parkplätzen sind unzulässig.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhanden (SO_{EH})

- 1.1.4 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen zulässig:
1. Ein Lebensmitteleinzelhandel zzgl. Backshop.
 2. Ein Drogeriemarkt.
 3. Bankenfiliale, Büro und Dienstleistungsunternehmen.

Wichtig: Es erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen und der Größen der Verkaufsflächen zum Entwurf.

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

- 1.2.1 Für das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und das Sondergebiet (SO_{EH}) gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt ist. Den unteren Bezugspunkt für die Höhenermittlung bildet die Straßengradiente (Höhepunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.2.2 Die Höhenbegrenzung gilt auch für Gewerkekamine und technische Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude. Werbeanlagen dürfen die

Höhe der max. zulässigen Oberkante der Gebäude (im GE 1 und im SO_{EH} 11,0 m und im GE2 13,0 m) nicht überschreiten.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)

1.3.1 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und im Sondergebiet (SO_{EH}) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Fluchttreppen, Stützmauern), Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone zur Bundesstraße sind keine baulichen Anlagen (Hochbauten) zulässig.

1.3.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}) darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Lager- und Hofflächen, bei der Befestigung in wasserdurchlässiger Weise, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

1.4.1 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitflächigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.4.2 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu versickern (Mulde, Rigole, Sickerschacht usw.) sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Dimensionierung erfolgt nach Durchführung eines Bodengutachtens zum Entwurf.

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Laub- oder Obstbaumreihe

Maßnahmen: Das durch standortgerechte, regionaltypische Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Es ist die Anlage einer Laub- oder Obstbaumreihe (siehe Artenauswahl) mit einem Pflanzabstand von 15,0 m vorgesehen. Auf den doppelten Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen. Es ist ein Mindestabstand von 4,0 m, zu Wegen zur Einhaltung des Lichtraumprofils 4,5 m, einzuhalten, um die Pflege gewährleisten zu können.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd sollte erst ab 01.06. eines jeden Jahres erfolgen.

Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Je Gebäude sind auf mind. 60% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen (auch anteilig) zu installieren.

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

1.7.1 Je Planzeichen ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Artenauswahl). Die Standorte können gegenüber der Vorgabe auf der Plankarte um bis zu 5,0 m versetzt werden.

1.7.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO_{EH}) ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden pro 5 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden (siehe Artenauswahl).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs.1 Nr.1 HBO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und Sondergebiet (SO_{EH}) sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 60 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° sind in den Farbtönen grau bis anthrazit in Kombination Solar- und Photovoltaikanlagen zu verwenden.

2.1.4 Je Gebäude sind auf mind. 60% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen (auch anteilig) zu installieren. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen, wie zum Beispiel Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 3,0 m und einem unteren Abstand von mindestens 15 cm über dem natürlichen Gelände. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (einreihiger Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (siehe Artenauswahl).

2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige 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 6m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}) ist die Errichtung eines Werbepylonen bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

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 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % 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 Artenauswahl).

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen zu dekorativen Zwecken sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Abstandsregelung zu landwirtschaftlichen Nutzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, 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).

3.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen entlang der B 417 sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20,0 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten. An die Bauverbotszone schließt auf 20,0 m die Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

3.6 Artenschutz

- 3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 3.6.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) durchzuführen.
- 3.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB I Neesbach. Festgesetzt mit der Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. Nr. 39 Jahr 87 Seite 1977). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher

Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie
Salix Rosmarinifolia – Weide
Cofoneaster div. sec. – Felsenmispel

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Rosa div. spec. – Rosen
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Mespilus germanica – Deutscher Mispelbaum

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 16 Abs. 1 und 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen