



Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf (Oktober 2019)

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)

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 6 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

(3) Nach §1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

(1) Die von den Baulinien festgelegte Erweiterung des Bestandsgebäudes im Bereich der Mischgebietsfläche MI 1, orientiert sich gem. §34 Abs. 1 BauGB an Art und Maß der vorhandenen Bebauung 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 wird auf maximal 100 m² festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 wird auf maximal 4,50 m festgesetzt

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

3.1 Bauweise

(1) Im gesamten ausgewiesenen Bereich MI (Mischgebiet) wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt und so wie in der Planzeichnung festgesetzt anzulegen.

4. Stellplätze, Garagen, Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 21 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

(1) Im Gebiet MI2 (Mischgebiet) sind Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ST anzulegen.

-
- (2) Auf der Planzeichnung ist der Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, festgesetzt.
- (3) Nebenanlagen und Lagerplätze gem. § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebietsfläche MI 1 und unter Einhaltung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
- (1) Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes (Landwirtschaftsfläche) 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. Die Arten und Qualitäten sind gemäß Punkt 6.4 (Allgemeine Pflanzfestsetzung zu wählen. Die einzeln im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind nachfolgend beschrieben anzulegen und zu entwickeln. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Bäume mit heimischer Herkunft (autochthones Saatgut).
- (2) Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) sind heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der angegebenen Pflanz-/Artenliste, 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. Zudem sind heimische, standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanz-/Artenliste und Plandarstellung zu pflanzen. Die Wiese ist als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Die Geländemulden sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Hochstaudenflur/Feuchstaudenmischung) anzusäen. Die Grünlandflächen im Landschaftsschutzgebiet sind durch eine natürliche Entwicklung (Sukzession) und Nutzungsaufgabe (Landwirtschaft) 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 und zu pflegen.

6.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste vorzunehmen.

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18/20 cm

Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (StU) 14/16 cm.

Sträucher: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch

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

Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Pappel	Poppulus nigra
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

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

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

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

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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 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.

3. PKW - Stellplätze

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

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Dachflächenentwässerung

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 Gemeinde 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).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

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)