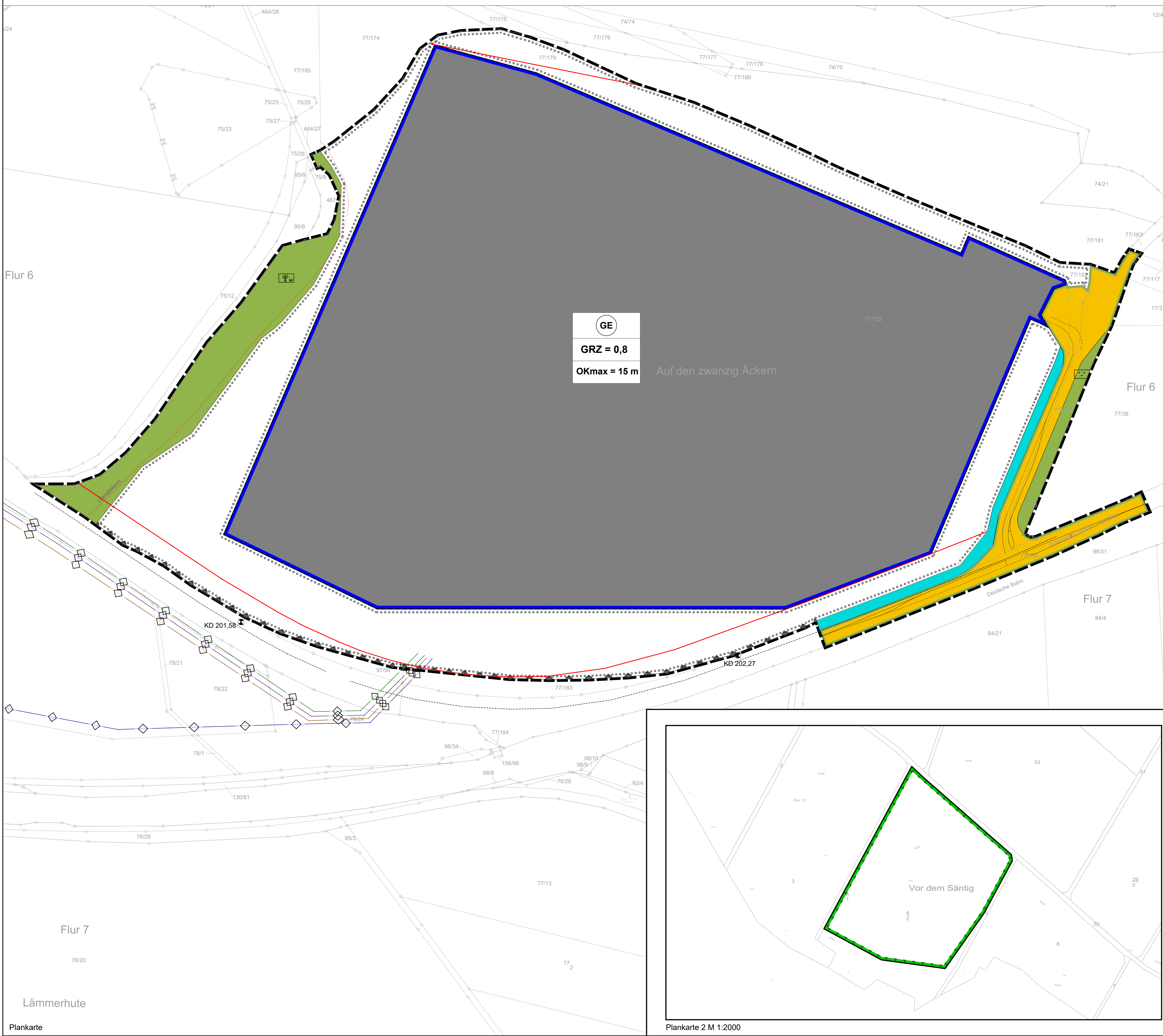


Gemeinde Herleshausen Bebauungsplan Nr.4 "Auf den Zwanzig Äckern"



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzonenverordnung (PlanZVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
in der bei der maßgeblichen Auslegung
des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl
- GRZ
- OKmax
- Bezugspunkt zur Höhenmittlung in Meter über NHN (Kanaldreieck KD)

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Gebietsgrün
- öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Landschaftsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9(1) 16a BauGB)

- hier: Entwässerungsgraben

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

- hier: Fläche für die Anlage von Lerchenfenstern und extensive Ackerbewirtschaftung (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.1.2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)

- hier: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.4)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Bauverbotszone (§ 23 Abs. 1 HStVG, §9 Abs. 1 FStVG)
- Baubeschränkungszone (§ 23 Abs. 2 HStVG, §9 Abs. 2 FStVG)
- Voraussetzungen für die Unterirdische Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Ausschluss von Nutzungen
 - Im Gewerbegebiet unzulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten,
 - Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
 - Fitness-Studios.
 - Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschließlich Landtechnik), Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB)
 - In dem Gewerbegebiet sind Gebäude über 50 m Länge in offener oder geschlossener Bauweise zulässig.
 - Böschungen, Stützmauern: Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem Grundstück liegen. Sie sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig. Böschungen und Stützmauern sind in Grenzbebauung zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietsgrün: Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Ergänzende Maßnahmen sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans (Maßnahme MK2) durchzuführen.
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Landschaftsgrün: Die Fläche ist nach Entseelung nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans als artenreicher Saum zu entwickeln.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen: Bodenbrüter (Feldlerche): Die Baufeldräumung erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Zeitraum von August bis März. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen. Als artenschutzrechtliche In den mit dem Entwicklungsziel Anlage von Lerchenfenstern und extensive Ackerbewirtschaftung festgesetzten Flächen (Plankarte 2) sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung von Lebensräumen für Feldlerchen und andere Bodenbrüter anzulegen und Erfolgskontrollen durchzuführen (CEF-Maßnahme). Reptilien: Im Bereich potenzieller Lebensräume (vgl. Bestands- und Konfliktplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan) sind während der Bauzeit Reptilienzune aufzustellen.
 - Fledermause: Baumhöhlen sind vor der Rodung des betroffenen Baumes auf Besatz zu kontrollieren und bei Besatz zu verschließen („One Way Pass“). Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind in den Gehölzen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietsgrün sechs Fledermauskästen aufzuhängen.
 - Sonstige Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
 - PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen, wasserrechtliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern. Für Flächenbefestigungen (Lagerflächen, Verkehrswege) sind helle Materialien zu verwenden (z.B. grauer Beton, helles Pflaster). Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.
 - Bäume am Rande eines Baufeldes sind zu erhalten, sie sind nach DIN 18920 vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
 - Notwendige Rückschnitt-, Fall- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.02. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.
 - Für Anpflanzungen sind standortgerechte Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ zu verwenden.
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB)
 - Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen) auszustatten. Die Größe und Leistungsfähigkeit der Anlagen ist entsprechend der Leistungsfähigkeit der Netzinfrastruktur in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen, die zu belegende Fläche umfasst mindestens 10.000 qm.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zulässig als Einzelbäume oder Pflanzstreifen an den Parkplatzflächen oder als Baumgruppen innerhalb der Grundstücksflächen. Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.
 - Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt:
 - Zulässig sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und der Bau von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung. Im Übrigen sind bauliche Anlagen unzulässig.
 - die Flächen sind als Kompensationsmaßnahme nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans zu gestalten und zu pflegen (naturnahe Grünlandanlage, Anlage von Steinhaufen als Reptilienhabitate).
 - am Südrand der Fläche sind entlang der Landesstraße L 3251 Bäume und Sträucher nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
 - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Je Grundstück ist unter Beachtung der Textfestsetzung 2.1 maximal eine auf dem Dach montierte Werbeanlage zulässig.
 - Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Je angefangene 10.000 qm Grundstücksfläche ist ein frei stehender Werbepylon, Werbeturm oder vergleichbare Werbeanlage zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 8 m über Gelände.
 - Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Umwelt- und Artenschutz:

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Vermeidungshinweise der zum Bebauungsplan durchgeführten Untersuchungen (Natura 2000-Vorstudie, Fachbeitrag Artenschutz) verwiesen. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Zuge der Planumsetzung erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung.

Bodenschutz

Nachfolgender Bodenschutz:
Ergeben sich bei Baugrunduntersuchungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) zu beachten.

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf schlabbe Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremddruck zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Verwässerung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugebäude, Arbeitsgruben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen mit den Zuordnungswerten Z 1.1 Boden für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Umweltbaubegleitung

Der Sicherstellung der Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Umweltgüter dient eine fachkundige Umweltbaubegleitung.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses in der Siedlungsau am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____. bis einschließlich _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____. Der Gemeindevorstand Bürgermeister	

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.

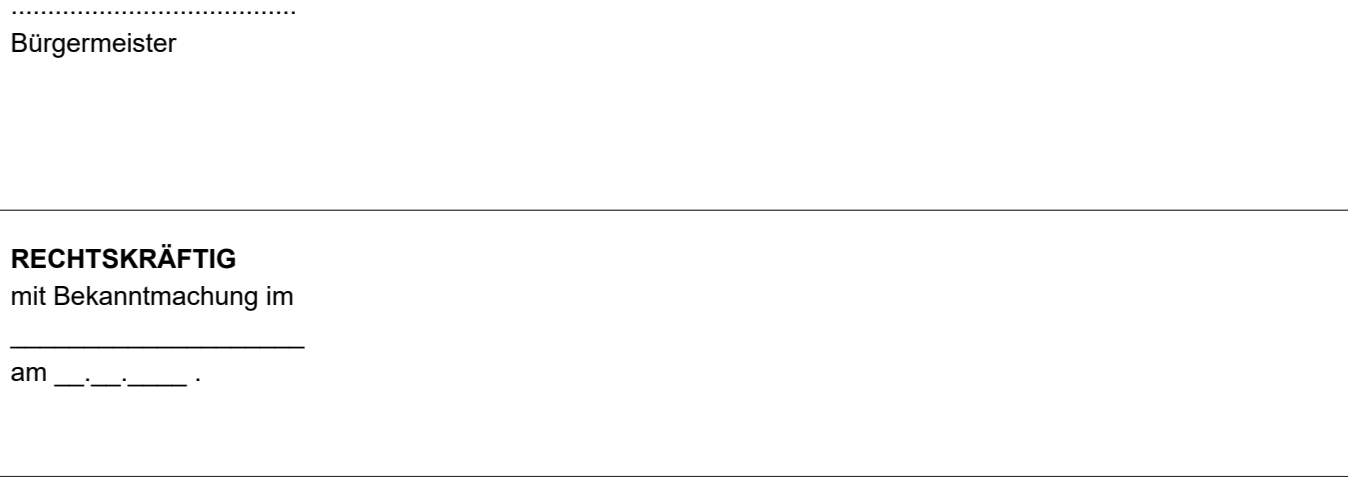
Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
mit Bekanntmachung im am _____.

Der Gemeindevorstand
Bürgermeister



Gemeinde Herleshausen
Bebauungsplan Nr. 4
"Auf den Zwanzig Äckern"

Planverfasser:
KUBUSplanung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22

KUBUS

Maßstab: 1:1000	Planstand: Entwurf	Format: 700 / 1550 mm	Plandatum: 31.01.2023	Projektnummer: 2.81-37293-01
--------------------	-----------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------------

HB = 700 / 1550 (1,09m*)

Altpian 2019