

Bebauungsplan „Am Gerweg“, Stadtteil Rainrod

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Die gemäß §§ 6 (3) und 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Es sind keine Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Diese Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsstätte einnehmen.

Versammlungsstätten, die dem gewerblichen Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind zulässig.

Transportunternehmen und Logistikbetriebe, die nur die organisatorische und operative Verantwortung für Verfahrensschritte des Warenverkehrs einschließlich der Lagerung und des Transportes von Gütern tragen, sind nicht zulässig. Die Logistikflächen sind nur in gewerblich genutzten Gebäuden/Hallen zulässig.
 - 1.3. Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h. über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten.
 - 1.4. Die Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis auf 0,90 überschritten werden.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind entlang der Erschließungsstraßen und Wegen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

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

- 4.1. Private Wege, private PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 4.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin zu verwenden.
Beleuchtungen sind so anzubringen, dass ein Anstrahlen der Gewässer und der Uferrandvegetation nicht erfolgt.
- 4.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen, Gartenhütten o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten.

Flächige lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

- 4.4. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist, soweit noch nicht bepflanzt, mit Erlen und Weiden (Salweide, Bruchweide, Schwarzerle und andere einheimische Arten) lückig zu bepflanzen. Dieser Bereich ist in den ersten 2 – 3 Jahren extensiv zu pflegen (freischneiden) und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Alternativ ist auch eine maximal einschürige Mahd, nicht vor Mitte September eines jeden Jahres, zulässig.
Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- 4.5. Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

5. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind im Gewerbegebiet mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel vorzunehmen; daher sind die Gehölze mindestens in 2 Reihen zu pflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Silber-Weide *	Silber-Weide *

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

7. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der

Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen.
Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.
Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt auch für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

- 8.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Auch ist zu beachten:

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 455 führen.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

- 8.2. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des am 23.03.1987 verordneten Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1987/19, S. 1112 sowie in der qualitativen Schutzzone II des am 07.02.1929 verordneten Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk.
Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- 8.3. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß Hessischem Wassergesetz keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. im Uferschutzstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten.

- 8.4. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

- 8.5. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies

dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

- 8.6. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 21.10.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

